



Comune di Spello
Settore LL.PP. e Patrimonio
Piazza della Repubblica, 1

www.comune.spello.pg.it - mpeppoloni@comune.spello.pg.it

C.A.P.06038 - P.IVA 00387840549 - ☎ 0742/300024-65-66-49-23

AVVISO D'ASTA PUBBLICA CONCESSIONE IN AFFITTO DI TERRENI OLIVATI DI PROPRIETA' COMUNALE.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LL.PP. E PATRIMONIO RENDE NOTO CHE:

in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 21/12/2023 e della determinazione dirigenziale n. 710 del 01/10/2025,

il giorno 21 (ventuno) del mese di ottobre 2025, alle ore 10:00,

presso la sede degli uffici comunali, via G. Garibaldi n.19, 3° piano – Settore LL.PP. e Patrimonio, si procederà ad esperimento di asta pubblica ad unico e definitivo incanto e per singoli lotti, con aggiudicazione con il metodo delle offerte segrete ai sensi dell'art. 73 lettera c) e con osservanza dell'art. 76 del R.D. 23/05/1924, n. 827, per la concessione in affitto per la durata di n. 5 (cinque) annate agrarie dei seguenti beni immobili di proprietà comunale:

Foglio	Part.	N. piante	Qualità/Classe	Località	Dimensione	BASE ASTA
38	30	164	Oliveto classe 2	Loc. Abbeveratoio dell'asino	mq 4.492	€ 2,45/pianta
35	902	160	Oliveto classe 2	Loc. Poeta	mq 4.401	€ 2,45/pianta
37	873	20	Oliveto classe 2	Via Palombaiolo	mq 930	€ 2,45/pianta
35	887	50	Oliveto classe 1	Loc. Fontemonte	mq 1.085	€ 3,33/pianta

L'importo a base d'asta del canone annuo, è fissato per ogni olivo sulla base del valore desunto dalla perizia di stima redatta dalla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia prot. 172872 del 21/08/2022, aggiornata all'attualità mediante analisi dei valori agricoli medi (VAM) per la Regione Umbria, pubblicati nel supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025, per la zona di riferimento delle colline di Assisi sono pari ad € 27.000/ha per gli oliveti di classe A ed € 24.000/ha per gli oliveti di classe B, riferito allo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano al momento dell'asta, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note e ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti.

La quantificazione del canone annuo avverrà prima dell'aggiudicazione definitiva previa verifica del numero esatto delle piante presenti nel lotto, il quale potrà subire variazioni in aumento o diminuzione di alcune unità.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DELL'ASTA:

L'asta sarà tenuta ai sensi del regolamento sulla contabilità Generale dello Stato e con le modalità previste dall'art. 73, lettera c) e art.76 del R.D. 23.05.1924, n. 827 e successive modificazioni e integrazioni, ad unico incanto e per singoli lotti, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire.

Le offerte dovranno essere in aumento rispetto all'importo a base d'asta.

L'aggiudicazione di ogni singolo lotto sarà fatta al miglior offerente e si procederà all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida; in presenza di offerte uguali, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827.

I contratti verranno stipulati ai sensi dell'art. 45 della Legge 3/05/1982, n. 203 con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole, così come previsto nel caso di stipula di contratti in deroga, i cui costi saranno a carico dell'affittuario.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I partecipanti possono prendere visione degli immobili oggetto dell'asta, previo appuntamento da concordare con il Settore LL.PP. e Patrimonio – via Garibaldi, 19 – Spello – Tel. n. 0742/300065 – pir@comune.spello.pg.it.

Chiunque abbia interesse a partecipare alla presente procedura di gara sarà tenuto, a pena di esclusione dall'asta, a redigere e presentare le proprie offerte con le modalità di seguito indicate.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

I concorrenti dovranno far pervenire, **per ogni singolo lotto in relazione al quale intendano partecipare alla gara**, un plico sigillato e controfirmato sui lembi, recante all'esterno, l'intestazione e l'indirizzo del mittente, nonché la seguente dicitura: "*Asta pubblica per la concessione in affitto di terreni olivati di proprietà comunale – Lotto n. ____*".

Le offerte dovranno pervenire al Comune di Spello, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 20/10/2025.

Tali offerte potranno essere consegnate a mano direttamente presso l'Ufficio Sportello del Cittadino (dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle 13:00, il lunedì e il giovedì anche dalle ore 15:30 alle 17:30, ovvero essere inoltrate a mezzo Raccomandata AR del servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o corriere espresso, indirizzata al Comune di Spello – Settore LL.PP. e Patrimonio - Via Garibaldi n. 19, 06038 Spello (PG). Ai fini della verifica della tempestiva presentazione dell'offerta, farà fede esclusivamente il timbro e l'annotazione apposti dall'Ufficio Protocollo del Comune di Spello, contenenti l'indicazione della data e dell'orario di ricezione di ciascun plico.

In alternativa al plico cartaceo, la documentazione potrà essere inviata mediante posta elettronica certificata all'indirizzo istituzionale dell'Ente comune.spello@postacert.umbria.it allegando alla mail due cartelle, contenenti la documentazione come dettagliata ai punti successivi, sottoscritta con firma autografa e scansionata ovvero firmata digitalmente, e denominate rispettivamente "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE" e "BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA". Entrambe le cartelle dovranno essere protette da password la quale dovrà essere comunicata al Presidente al momento della seduta d'asta, anche a mezzo di persona a ciò espressamente delegata con atto scritto corredato da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità di delegante e delegato. Qualora dovessero pervenire offerte contenute in cartelle non protette da password, esse saranno automaticamente escluse. La mail pec dovrà riportare il seguente oggetto: "*Asta pubblica per la concessione in affitto di terreni olivati di proprietà comunale – Lotto n. ____*". Qualora un concorrente sia interessato a partecipare alla presente procedura per più di un lotto, dovrà presentare, nelle modalità prescritte, una singola pec per ciascuno di essi.

I plichi pervenuti oltre il suddetto termine non saranno ammessi all'asta.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

Ciascun plico, sigillato e debitamente controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, dovrà contenere al proprio interno due buste: **Busta “A” e “B”**.

- **LA “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE”**, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sigillata, recare all'esterno, l'intestazione, l'indirizzo del mittente e la dicitura “Busta A – documentazione”

Tale busta, parimenti a pena di esclusione, dovrà contenere al proprio interno la seguente documentazione:

1) Dichiarazione redatta sul modello sub A - in bollo da € 16,00, sottoscritta con firma leggibile e con allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore - contenente indicazione del nome, cognome, data, luogo di nascita e codice fiscale del dichiarante. Se trattasi di imprese o società dovrà essere specificata la ragione o la denominazione sociale, la sede legale, i dati di iscrizione presso la Camera di Commercio, la qualità del dichiarante e/o la fonte dell'eventuale potere di rappresentanza dello stesso.

Nella suddetta dichiarazione il sottoscrittore dovrà:

- attestare di aver preso visione del presente avviso d'asta e della documentazione ad esso allegata e di accettarne incondizionatamente tutte le prescrizioni;
- attestare di aver accertato e preso visione dello stato di fatto e diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del presente avviso d'asta, esonerando il Comune di Spello da ogni responsabilità al riguardo;
- dichiarare di rinunciare a richiedere le spese sostenute per la partecipazione all'asta, qualunque ne sia l'esito;
- impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, alla stipulazione del contratto senza ritardo, salvo il risarcimento di tutti i danni eventualmente subiti dal Comune di Spello in conseguenza del ritardo o della mancata stipulazione.

2) Autocertificazione redatta sul modello sub A dalla quale risulti l'insussistenza a proprio carico di condanne penali ovvero di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili o di provvedimenti amministrativi iscritti nel Casellario Giudiziale che, ai sensi della vigente normativa, determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti che comportino la medesima incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Se l'offerta è presentata in nome e per conto di società commerciale, la predetta autocertificazione dovrà essere prodotta:

- per tutti i soci, se si tratta di società in nome collettivo;
- per i soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice;
- per tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, per le società di capitali.

(se l'offerente è impresa individuale ovvero società)

3) Autocertificazione, dal quale risulti il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita del titolare dell'impresa o delle persone designate a rappresentare ed impegnare giuridicamente l'impresa o la società;

(se l'offerente è impresa individuale ovvero società)

4) Autocertificazione dal quale risulti che, nei confronti dell'impresa o della società, non siano in corso procedure di fallimento, concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata e se tali procedure si siano verificate nell'ultimo quinquennio.

N.B.: le autocertificazioni, ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445/2000, devono essere sottoscritte con firma leggibile e con allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore.

- **LA “BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA”** – a pena di esclusione, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi, recante all'esterno l'intestazione e l'indirizzo del mittente, deve contenere

l'offerta economica redatta conformemente al modello predisposto dall'Amministrazione ed allegato al presente Bando (all. sub B reperibile al sito Internet del Comune di Spello <https://www.comune.spello.pg.it/category/avvisi-pubblici/>), compilato e sottoscritto dal partecipante o dal legale rappresentante della società e munito di **marca da bollo (€ 16,00)** con le seguenti modalità:

- a) devono essere indicate le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale e/o la partita IVA, o del legale rappresentante se trattasi di ditta/società;
- b) **deve essere indicato il prezzo offerto in Euro, sia in cifre che in lettere, prezzo che non potrà essere inferiore al prezzo base, ma in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta. Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta;**
- c) Deve essere sottoscritta con firma autografa del concorrente persona fisica o imprenditore individuale o dal legale rappresentante del concorrente persona giuridica.
- d) Alla suddetta dichiarazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica del documento d'identità del dichiarante, in corso di validità.
- e) In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido e vincolante il prezzo maggiore, più vantaggioso per il Comune di Spello.

Si ribadisce che qualora un concorrente sia interessato a partecipare alla presente procedura per più di un lotto, dovrà presentare, nelle modalità prescritte, domanda singola per ciascuno di essi.

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO:

Il pagamento del canone annuo sarà effettuato anticipatamente in un'unica soluzione entro il 30 ottobre di ogni anno, salvo per la prima annualità che viene versato in modo anticipato prima della stipula del contratto. In caso di ritardo nel pagamento del canone verrà applicata un'indennità di mora commisurata al tasso ufficiale di sconto per ogni giorno di ritardo.

Il contratto di affitto sarà stipulato con l'assegnatario presso la Sede municipale in data che verrà in seguito stabilita, in deroga a tutte le disposizioni della suddetta Legge n. 203/1982, in particolare a quelle relative alla durata, all'importo del canone e ai miglioramenti, con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole, così come previsto dall'art. 45 della Legge n. 203/1982. **Ogni onere e spesa per la stipula del contratto e sua registrazione sarà posto a carico dell'affittuario.**

ALTRE INFORMAZIONI:

- Le dichiarazioni rese in sede di gara, saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
- Mentre l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, essa non costituisce la conclusione del contratto che sarà stipulato per scrittura privata con spese a carico dell'aggiudicatario solo dopo la definitiva aggiudicazione con determinazione dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrattare dello stesso.
- E' vietata la sub concessione o il subaffitto.
- Non sarà consentito apportare alcuna modifica al fondo previa espressa autorizzazione da parte dell'Ente proprietario. Ogni miglioria eventualmente autorizzata al fondo si intenderà acquisita al patrimonio del Comune di Spello, senza diritto a reintegri, rimborsi o indennizzi per l'affittuario;
- L'affittuario avrà l'obbligo della cura e della perfetta conservazione dei terreni oggetto del presente avviso d'asta anche in riferimento ai suoi confini;
- Il canone di affitto della prima annualità, dovrà essere versato all'Ente, nelle modalità comunicate dall'Ufficio Tecnico ad aggiudicazione definitiva avvenuta, prima della sottoscrizione del contratto pena la revoca dell'aggiudicazione, salva l'azione di risarcimento di danno ulteriore, e l'aggiudicazione in favore del secondo migliore offerente.

- Si procederà all'affitto del fondo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- Non sarà possibile effettuare migliorie ai terreni oggetto del presente affitto salvo apposita autorizzazione da parte dell'Ente proprietario.

AVVERTENZE

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato o sul quale non sia apposta la scritta relativa all'oggetto dell'asta pubblica o non sia perfettamente integro.

Non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso che manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti richiesti o siano omesse le dichiarazioni e le attestazioni previste; parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta in apposita busta interna perfettamente chiusa e integra recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA". In tal caso l'offerta resta integra e, debitamente controfirmata dal presidente, rimane acquisita agli atti di gara.

La stazione appaltante si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogare la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

Nel termine comunicato dall'Ente proprietario ed a sua semplice richiesta, l'aggiudicatario dovrà intervenire alla stipula del contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203/1982 versando, contestualmente, gli importi richiesti dallo stesso consistenti nel canone relativo alla 1^a annualità emerso in sede di aggiudicazione, **nonché le spese di assistenza contrattuale alle organizzazioni sindacali agricole ed ogni spesa connessa e conseguente all'aggiudicazione di che trattasi.**

In caso di mancato versamento degli importi richiesti al momento della stipula si determinerà automaticamente la revoca dell'aggiudicazione senza che nessuna comunicazione si renda necessaria e l'Amministrazione avrà la facoltà di sottoscrivere il contratto con l'accorente che ha presentato la seconda migliore offerta.

E' facoltà dell'Ente, su determinazione del Presidente della Commissione appositamente nominata, posticipare i termini di gara, annullare la gara senza che alcun interessato abbia nulla a pretendere. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rinvia alle norme ed alle condizioni previste dal Regolamento di Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D.25.05.1924, N. 827.

Ai sensi dell'art. 13, 1° comma, del D.Lgs. n.196 del 30.06.2003, in ordine al procedimento instaurato con il presente bando, si informa che:

- i dati richiesti sono raccolti al fine della procedura di asta pubblica e le modalità di trattamento afferiscono la verifica dell'idoneità dei concorrenti.
- conformemente alla vigente disciplina legislativa il conferimento dei dati richiesti sia per la partecipazione alla gara sia ai fini della stipulazione del contratto si configura come onere del concorrente pena l'esclusione dalla gara o la decadenza dell'aggiudicazione.
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: il personale dell'Amministrazione comunale coinvolto nel procedimento per ragioni di servizio, i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; gli altri soggetti aventi titolo ai sensi della legge n.241/90 e del D.Lgs. 267/2000.
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso il Settore LL.PP. e Patrimonio del Comune di Spello – Palazzo Urbani Acuti - Via Garibaldi, 19 - 06038 Spello (PG).

Il presente bando è pubblicato all'Albo pretorio on line del Comune di Spello e sul sito internet <https://www.comune.spello.pg.it>.

Spello, 29 Settembre 2025.

IL RESPONSABILE
SETTORE LL.PP. E PATRIMONIO
F.to Ing. Mauro Peppoloni