

disponibili —a condizione che il richiedente sia in regola col pagamento del canone e degli oneri accessori e che abbia adempiuto a tutte le obbligazioni contrattuali e che fornisca tutte le certificazioni attestanti la conformità degli impianti, ovvero la regolarità urbanistica catastale degli interventi eseguiti e non abbia contenziosi in corso con l'Azienda, dietro presentazione di offerta che non potrà essere inferiore al canone determinato ai sensi dell'Art. 4 delle presenti Indicazioni Operative.

2. In presenza di più manifestazioni di interesse in ordine alla medesima unità locativa, l'Azienda procederà con Procedura aperta (asta pubblica).

18. Locazione a favore dei lavoratori subordinati dell'Azienda

1. In caso di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, previo espletamento di procedura pubblica, potrà essere previsto un titolo preferenziale di assegnazione, a parità di canone massimo offerto nella procedura, a favore del lavoratore subordinato a tempo indeterminato dell'Azienda il quale:

- (i) abbia partecipato alla Procedura, presentando offerta valida per l'immobile di cui si discute;
- (ii) accetti la trattenuta del canone direttamente in busta paga;
- (iii) cui manchino ancora almeno 8 (otto) anni di lavoro prima dell'età pensionabile.

In caso di cessazione del rapporto di lavoro si applicheranno le medesime modalità di pagamento di cui all'art. 10 delle presenti Indicazioni Operative.

2. Quando necessario al fine di supportare il reperimento e la permanenza in servizio di figure professionali mediche, sanitarie e sociosanitarie, l'Azienda al fine di soddisfare le reciproche esigenze delle parti può riservarsi di destinare ad uso delle categorie predette unità immobiliari appositamente individuate da assegnare anche a titolo di contratto transitorio (ex Legge 431/98, art. 5, c.1) secondo le previsioni normative vigenti in materia o ad uso convivito. Il calcolo del canone di locazione è calmierato e calcolato basandosi sull'Accordo Territoriale del Comune ove ha sede l'immobile; la locazione ha durata massima di 18 mesi.

A2 – Locazioni terreni e fondi rustici (contratti in deroga)

19. Diritto di prelazione del conduttore uscente

1. In caso di terreni e/o fondi rustici condotti in affitto in forza di precedente contratto, occorrerà indicare nell'avviso d'asta il diritto di prelazione previsto dall'art. 4-bis della legge n. 203/1982 e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato al canone di affitto corrispondente alla migliore offerta valida pervenuta in seguito alla Procedura (proposta di aggiudicazione).

3. Qualora il titolare del diritto di prelazione eserciti detto diritto entro il termine di legge, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda.

20. Determinazione canone annuo di affitto

1. Il canone annuo da porre a base d'asta nell'avviso per l'assegnazione in affitto dei terreni e dei fondi rustici viene determinato dall'Azienda basandosi sulla media dei canoni di mercato applicati nelle zone agrarie omogenee.

2. In caso di esito negativo del primo tentativo di asta pubblica, il canone di affitto da porre a base del secondo tentativo d'asta potrà essere diminuito del 5% rispetto alla precedente base d'asta, così di seguito in caso di ulteriore esito negativo del secondo tentativo di asta pubblica il canone potrà essere diminuito del 10% del primo tentativo d'asta. Nel caso vada deserta anche quest'ultima procedura l'Azienda potrà valutare un comodato come di seguito definito.

3. È facoltà dell'Azienda promuovere e partecipare alla stipulazione di accordi quadro collettivi con le Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro Organizzazioni provinciali, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 23, ultimo comma della l. 11 febbraio 1971, n. 11 e dell'art. 45, della l. 3 maggio 1982, n. 203. Tali accordi non possono prevedere un canone inferiore alla media dei canoni di mercato per zone agrarie omogenee.

21. Modalità di assegnazione in affitto

1. Secondo l'Ordinamento vigente, Comunitario e Nazionale, la scelta dei contraenti per l'assegnazione in affitto dei beni oggetto del presente regolamento avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia,

imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

2. I procedimenti di scelta del contraente saranno indetti dall'Azienda per ciascun immobile o lotto di immobili mediante procedura aperta (asta pubblica) secondo le modalità stabilite dagli articoli seguenti e dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con Regio Decreto del 18 novembre 1923, n. 2440 e dal relativo Regolamento di attuazione, approvato con Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827.

22. Procedura aperta (asta pubblica) – Scelta del contraente e articolazione

1. La scelta del contraente avverrà utilizzando il criterio del massimo rialzo sul canone posto a base d'asta, ovvero utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con valorizzazione dell'elemento economico e di quello qualitativo.

2. Nel caso di esperimento di procedimento di scelta del contraente secondo il criterio del massimo rialzo, l'asta si articolerà in due fasi: una prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del canone a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto n. 827/24 e, in deroga all'art. 76, c. 2, del Regio Decreto n. 827/24, una successiva fase di rilanci migliorativi, rispetto al miglior canone offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi degli artt. 65, n. 9, r.d. n. 827/24, previa comunicazione ai migliori 2 offerenti delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo.

3. Nel caso di esperimento di procedimento di scelta del contraente secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, nel bando di gara o nella lettera invito sono stabiliti i criteri di valutazione e la ponderazione relativa attribuita a ciascuno di essi. Per ciascun criterio di valutazione prescelto possono essere previsti, ove necessario, sub-criteri e sub-pesi o sub-punteggi.

4. Nell'ambito dei criteri di valutazione possono rientrare:

- a) la valorizzazione fondiaria, mediante un piano di sviluppo agrario;
- b) la valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale del fondo;
- c) la gestione di servizi di interesse socio-economico;
- d) la valorizzazione dei fabbricati, mediante proposte di risanamento conservativo, ristrutturazione, sviluppo immobiliare, efficienza energetica;
- e) ogni altro elemento ritenuto rilevante rispetto alle specificità dell'immobile.

I singoli atti di gara possono prevedere che i criteri di cui sopra vengano declinati in specifici progetti.

5. Nel caso di esperimento di procedimento di scelta del contraente secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà nominata apposita commissione per l'attribuzione dei punteggi, fermo restando che l'elemento relativo al valore economico del canone offerto sarà valutato al rialzo rispetto a quello posto a base di gara.

6. Nel caso in cui al primo tentativo di asta pubblica non siano state presentate offerte valide (asta deserta), l'Azienda procederà ad indire il secondo tentativo di asta pubblica ai medesimi termini e condizioni previsti nel primo tentativo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 20, comma 2, delle presenti Indicazioni Operative.

23. Procedura aperta (asta pubblica) – Elementi dell'avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta devono essere riportati gli elementi utili a consentire all'interessato di presentare un'offerta consapevole, formulata sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di affitto, nonché completa e conforme, da un punto di vista sostanziale e formale, ai termini, al contenuto e alle modalità di presentazione fissati dall'avviso medesimo.

2. Nell'avviso d'asta vanno chiaramente espressi:

- a) l'esatta individuazione e ubicazione dell'unità immobiliare da concedere in affitto;
- b) il canone annuo posto a base d'asta;
- c) il deposito cauzionale provvisorio e le garanzie definitive a tutela del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e di eventuali danni ai beni immobili;
- d) i termini per la presentazione dell'offerta;
- e) l'importo dovuto dall'aggiudicatario a titolo di rimborso delle spese tecnico-amministrative per ogni unità immobiliare oggetto di offerta;
- f) i requisiti soggettivi che gli offerenti devono possedere;
- g) le cause di esclusione dalla partecipazione;
- h) i requisiti di carattere economico-finanziario che garantiscano la solvibilità, confermati dagli ultimi 3 bilanci aziendali e da una certificazione bancaria;

- i) il criterio di aggiudicazione secondo il sistema delle offerte segrete in miglioramento del canone annuo base d'asta, ovvero il criterio di aggiudicazione secondo il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- k) il giorno e l'ora dell'apertura delle offerte in seduta pubblica;
- l) l'obbligo di effettuare – almeno secondo il calendario di visita comunicato e comunque non oltre i 5 giorni lavorativi antecedenti la scadenza del termine di presentazione delle offerte – un sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto d'asta e di sottoscrivere apposito verbale di presa visione ed accettazione delle condizioni e dello stato di fatto dell'unità immobiliare;
- m) l'esclusione del soggetto offerente in caso di mancata effettuazione del sopralluogo o di rifiuto alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo;
- n) l'obbligo di dichiarare anomala l'offerta e di escluderla dalla Procedura quando di norma superiore al 50% della base d'asta;
- o) l'obbligo di sottoscrivere il contratto entro il termine stabilito nel bando;
- p) l'obbligo di consegnare le garanzie economiche definitive prima della sottoscrizione del contratto;
- q) l'obbligo di consegnare l'immobile solo in seguito alla sottoscrizione del contratto di affitto e previa sottoscrizione dell'atto di consegna;
- r) l'obbligo di accettare integralmente e senza riserve tutte le condizioni di affitto, contenute nel Bando di gara e nello schema del contratto-tipo;
- s) l'obbligo di inserire nel contratto la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. in caso di violazione dei divieti espressi di subaffitto (parziale o integrale), di subconcessione (parziale o integrale), di cessione del contratto, di concessione in comodato a terzi, di soccida;
- t) l'obbligo di inserire nel contratto la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. in caso di mancato pagamento di due rate del canone di affitto entro le rispettive scadenze indicate nel contratto, costituenti termini essenziali ai sensi dell'art. 1457 c.c.;
- u) l'aggiornamento annuo del canone, a partire dal secondo anno, in base ai coefficienti stabiliti dalla Commissione Tecnica Provinciale ai sensi dell'articolo 10 della Legge 203/1982;
- v) l'obbligo di ottenere la previa autorizzazione dell'Azienda al fine di realizzare eventuali miglioramenti, addizioni e trasformazioni che dovranno essere realizzati secondo le condizioni definite dalla stessa. Tali condizioni riguarderanno anche le modalità di riconsegna dell'unità immobiliare;
- w) l'esclusione di qualsivoglia indennità in caso di realizzazione di miglioramenti, addizioni e trasformazioni, anche a fine contratto;
- z) gli eventuali vincoli e servitù;
- aa) l'obbligo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, ultimo comma della l. 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della l. 3 maggio 1982, n. 203, di essere assistiti nella trattativa e nella stipulazione dalla propria Organizzazione professionale agricola. In difetto di tale assistenza, l'Azienda, senza necessità di messa in mora, può annullare l'avvio della trattativa, richiedere il risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti;
- bb) l'obbligo di corrispondere di norma il canone anticipatamente in tre rate quadrimestrali di pari importo semestrale, salva diversa indicazione nel bando;
- cc) l'obbligo di presentare un piano di sviluppo aziendale predisposto sulla base delle indicazioni contenute nelle Schede Tecniche di Intervento predisposte dall'Azienda in caso di aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- dd) l'obbligo di prevedere la disdetta anticipata per la seconda scadenza;
- ee) l'obbligo dell'affittuario di realizzare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo il cronoprogramma definito dall'Azienda e previo rilascio di adeguata fideiussione a garanzia dei lavori;
- ff) l'obbligo di rilascio di fideiussione bancaria a garanzia dell'esecuzione degli interventi di sviluppo aziendale in caso di aggiudicazione. La suddetta fideiussione sarà di valore pari al doppio dell'importo complessivo dei lavori indicati nelle Schede Tecniche di Intervento ed avrà validità per tutta la durata del contratto, salvo svincolo della garanzia stessa all'esito positivo della verifica, da parte della competente Unità Tecnica aziendale, dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'acquisizione di tutta la documentazione tecnica (es.: certificati di conformità degli impianti, fatture quietanziate, APE, ecc.);
- gg) l'obbligo di stipulare un'assicurazione con beneficiaria l'Azienda proprietaria contro i danni provocati agli immobili da calamità naturali;
- hh) l'obbligo di sottoscrivere il verbale di ripresa in consegna dell'unità immobiliare alla scadenza del contratto.

3. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta, l'Avviso d'asta deve specificare:

- a) le modalità di invio dell'offerta;
- b) le modalità di compilazione di documenti, dichiarazioni, attestazioni e offerta;