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;

c) le regole per disporre i documenti e l'offerta all'interno del plico, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
d) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico non giunga a destinazione in tempo utile;
e) la documentazione da allegare all'offerta a pena di inammissibilità della stessa.
4. L'avviso d'asta deve essere corredato del calendario delle giornate previste per le visite agli immobili alle unità immobiliari, dello schema del contratto di affitto da stipulare con l'aggiudicatario, nonché dei seguenti elementi:
a) la descrizione del bene immobiliare oggetto dell'avviso;
b) l'individuazione catastale;
c) le indicazioni dei dati dimensionali;
d) le ragioni d'acqua.
5. Nell'avviso d'asta va, altresì, indicato l'ufficio nonché il nominativo e il recapito mail del Responsabile del procedimento cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.
6. Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di affitto entro il termine perentorio stabilito dall'Azienda, quest'ultima dichiarerà decaduto l'aggiudicatario e si procederà allo scorrimento della graduatoria definitiva, salvo l'incameramento definitivo da parte dell'Azienda del deposito cauzionale provvisorio. Il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza di canone complessivo riferito a tutta la durata del contratto messa a bando e gli interessi sino all'effettivo pagamento, fatto salvo il maggior danno subito dall'Azienda.

24. Procedura aperta (asta pubblica) – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla Procedura i soggetti che:
a) siano sottoposti a procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui al D. Lgs. n. 159 del 06.09.2011;
b) abbiano subito sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale;
c) negli ultimi cinque anni siano stati protestati per mancato pagamento o per emissione di assegni a vuoto;
d) siano destinatarii di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di sicurezza e prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della normativa vigente;
e) abbiano a proprio carico procedure di sfratto per morosità o di occupazione abusiva di locali in generale;
f) abbiano a proprio carico pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda e/o con altra pubblica amministrazione;
g) si trovino in stato di interdizione, giudiziale o legale, di inabilitazione o di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
h) abbiano a proprio carico pendenze derivanti dall'inosservanza del D.lgs. n. 81/2001.
2. Non possono, inoltre, partecipare alla Procedura i soggetti individuati all'art. 1471 c.c. nonché coloro i quali si trovino in una delle situazioni di cui all'art. 7 del dpr n. 62/2013 dalla quale deriva un "conflitto di interesse" del dipendente che ha partecipato all'adozione di decisioni o ad attività inerenti alla Procedura medesima.

25. Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità

Gli avvisi d'asta sono soggetti alle seguenti forme di pubblicazione:
- Albo pretorio del Comune di Milano e del Comune nel cui territorio è situato il bene oggetto di affitto;
- Albo dell'Azienda;
- Sito istituzionale dell'Azienda;
- Almeno n. 2 quotidiani a tiratura locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene offerto in affitto.

26. Rapporti a titolo gratuito

A fronte di motivate e manifeste esigenze di sicurezza o di interesse pubblico, conformi agli scopi statutari e accertate mediante istruttoria degli Uffici, l'Azienda potrà concedere beni afferenti al patrimonio disponibile mediante contratti a titolo gratuito (comodato, etc.) e per periodi definiti. La stipula di contratto gratuito viene valutata sulla base dei principi di economicità e di tutela del patrimonio. In particolare, la durata del comodato viene parametrata anche all'entità degli interventi manutentivi necessari al ripristino e alla sistemazione dell'immobile. Tale soluzione consente, da un lato, di garantire la realizzazione dei lavori necessari senza oneri

a carico dell'Amministrazione e, dall'altro, di assicurare la custodia e la manutenzione del bene, evitando il rischio di degrado e deperimento che potrebbe derivare dal suo inutilizzo.

27. Disdetta dei contratti di affitto

Nei contratti d'affitto sarà prevista la disdetta anticipata per la seconda scadenz.

28. Disciplina applicabile

L'affitto dei terreni e dei fondi rustici appartenenti al patrimonio disponibile dell'Azienda è soggetto alle norme del Codice civile, della Legge 3 maggio 1982, n. 203 e s.m.i., alle presenti indicazioni e alle norme speciali in materia di affitti agrari.

A3 - Concessioni d'uso e servitù

29. Oggetto della disciplina

La presente Sezione disciplina i criteri di individuazione dei canoni per concessioni d'uso e servitù, da parte dell'Azienda, su beni e corsi d'acqua di sua pertinenza.

30. Individuazione delle concessioni d'uso e/o servitù soggette a canone

1. Le concessioni d'uso e/o servitù assoggettate a canone sono quelle che sottraggono - o modificano - la disponibilità originaria del bene, all'uso dell'Azienda, determinandone una limitazione di fatto, correlativamente, un vantaggio al titolare della concessione e/o servitù.
2. Sono pertanto soggette a canone, le occupazioni temporanee, in genere, di fabbricati, di terreni, di aree, di alvei ed argini e spazi soprastanti ai corsi d'acqua, di proprietà, e/o, gli utilizzi di acque, e/o, gli scarichi di acque in acque o corsi d'acqua o l'intubazione di acque o corsi d'acqua in genere, ecc., con conseguente individuazione di massima delle seguenti tipologie di concessioni d'uso e/o servitù passive:

- occupazioni di fabbricati (per impianti ad uso cabine, magazzini e/o depositi in genere, per cartelli pubblicitari su muri esterni, o per altre occupazioni similari);
- occupazioni di superfici [per cabine e/o magazzini e/o depositi in genere, per appostamenti fissi di caccia (con, o senza capanno); per recinzioni e/o ringhiere; per passaggi pedonali e/o carrabili; per parapetti di contenimento e difese spondali e/o similari lungo gli argini dei corsi d'acqua; per cartelli pubblicitari; per pali di illuminazione e/o similari; per affaccio di finestre e/o balconi; per parcheggio e/o area attrezzata; per sosta circhi e spettacoli viaggianti; per cantieri e/o lavori edili; per mezzi pubblicitari appoggiati o infissi al suolo, o per altre occupazioni similari);
- attraversamenti aerei su corsi d'acqua [con linee elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, passerella o ponticello ciclopedonale o pedonale, ponte carreggiabile, o con altri attraversamenti similari];
- attraversamenti in sub-alveo di corsi d'acqua [con tubazioni elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, sifoni, o con altri attraversamenti similari];
- attraversamenti in sottosuolo [con tubazioni elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, o con altri attraversamenti similari];
- attraversamenti in soprassuolo [con pali, tralicci, tubazioni elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, transito pedonale o ciclopedonale o carrabile, o con altri attraversamenti similari];
- attraversamenti aerei in soprassuolo [con linee elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, o con altri attraversamenti similari];
- tombinature corsi d'acqua (per uso viabilistico, parcheggio, area attrezzata, o per uso residenziale /industriale, o per altri usi similari);
- tombinature acque (per uso viabilistico, parcheggio, area attrezzata, o per uso residenziale /industriale, o per altri usi similari);
- attingimento acque (per uso agricolo o industriale, o per altri usi similari);
- scarichi acque (acque meteoriche e fognarie di privati, o scolmatori troppo pieni acque fognarie, o acque provenienti da depuratori gestiti da enti pubblici, o acque industriali, o acque provenienti da depuratori e fognature gestiti da privati o acque per attività agricole, o altri scarichi similari);
- altre limitazioni di diritti reali dell'Azienda in genere (altre utilizzazioni, in generale, che non rispondano ai criteri individuati nei commi precedenti).