

COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

Provincia di CUNEO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

LOCAZIONE DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE GRAVATI DA USO CIVICO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Visto il R.D. 23 maggio 1924 n.ro 827;

Vista la Legge 03 maggio 1982 n.ro 203;

Visto il Regolamento degli Usi Civici del Comune di Torre San Giorgio, approvato ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.ro 29/2009, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 19 del 26 novembre 2025;

Vista la D.G.C. n.ro 16 del 12/03/2026 con la quale si forniva indirizzo in merito alla locazione dei terreni agricoli di proprietà comunale **gravati da uso civico** e si dava mandato al Responsabile del Servizio per l'espletamento delle procedure necessarie;

Vista la Determina del Responsabile del Servizio n.ro 68 del 12/03/2026 di indizione dell'asta pubblica

RENDE NOTO

che il giorno **26** del mese di **marzo** dell'anno **duemilaventisei** alle ore **16,30**, presso la sede comunale sita in Via Maestra Adolfo Sarti, n.ro 27 avrà luogo un'asta pubblica ad offerte segrete, per la locazione dei terreni agricoli di proprietà comunale **gravati da uso civico**, per una superficie complessiva di circa **67,97 giornate piemontesi**, suddivisa in cinque lotti censiti al Catasto Terreni come segue:

LOTTO n.ro 1:

- **foglio n.ro IV, particella n.ro 474**, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1, superficie di ettari 03.79.57, Reddito Dominicale di euro 450,87 e Reddito Agrario di euro 303,85;
della superficie di circa 9,96 giornate piemontesi,

LOTTO n.ro 2:

- **foglio n.ro IV, particella n.ro 22**, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1, superficie di ettari 05.18.20, Reddito Dominicale di euro 615,54 e Reddito Agrario di euro 414,82;
- **foglio n.ro IV, particella n.ro 476**, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1, superficie di ettari 03.99.35, Reddito Dominicale di euro 474,37 e Reddito Agrario di euro 319,68;
della superficie di circa 24,08 giornate piemontesi,

LOTTO n.ro 3:

- foglio n.ro V, particella n.ro 536, Seminativo Irriguo di classe 3, superficie di ettari 06.09.60, Reddito Dominicale di euro 629,66 e Reddito Agrario di euro 440,77;
della superficie complessiva di circa 16,00 giornate piemontesi,

LOTTO n.ro 4:

- foglio n.ro V, particella n.ro 537, Seminativo Irriguo di classe 3, superficie di ettari 03.90.50, Reddito Dominicale di euro 403,35 e Reddito Agrario di euro 282,35;
della superficie complessiva di circa 10,25 giornate piemontesi.

LOTTO n.ro 5:

- foglio n.ro V, particella n.ro 425, Seminativo Irriguo Arborato di classe 3, superficie di ettari 02.21.24, Reddito Dominicale di euro 228,52 e Reddito Agrario di euro 159,97;
- foglio n.ro V, particella n.ro 473, Seminativo Irriguo Arborato di classe 3, superficie di ettari 00.18.27, Reddito Dominicale di euro 18,87 e Reddito Agrario di euro 13,21;
- foglio n.ro V, particella n.ro 474, Seminativo Irriguo Arborato di classe 3, superficie di ettari 00.53.12, Reddito Dominicale di euro 54,87 e Reddito Agrario di euro 38,41;
della superficie complessiva di circa 7,68 giornate piemontesi.

BASE D'ASTA:

PER TUTTI I LOTTI È PREVISTO UN CANONE ANNUO PARI AD € 500,00 PER GIORNATA PIEMONTESE, CORRISPONDENTE PERTANTO AD UN TOTALE ANNUO PER OGNI SINGOLO LOTTO DETERMINATO COME SEGUE:

LOTTO 1 complessivi € 4.980,00 annui;

LOTTO 2 complessivi € 12.040,00 annui;

LOTTO 3 complessivi € 8.000,00 annui;

LOTTO 4 complessivi € 5.125,00 annui.

LOTTO 5 complessivi € 3.840,00 annui;

1) CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO.

L'affitto dei terreni comunali avrà luogo mediante scrittura privata soggetta a registrazione ai sensi delle normative vigenti e stipulata tra il responsabile del servizio comunale competente e gli affittuari.

Le spese di registrazione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti ai contratti sono a carico dei privati affittuari. I terreni saranno affittati nello stato in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti. I terreni vengono concessi in locazione con le eventuali dotazioni irrigue così come attualmente in uso.

2) OGGETTO DEL CONTRATTO.

La gara ha per oggetto l'affitto dei terreni agricoli di proprietà comunale **gravati da uso civico** siti in località diverse, della superficie complessiva di **circa 67,97 giornate piemontesi**, suddivisa in cinque lotti censiti al Catasto Terreni come segue:

LOTTO n.ro 1:

- foglio n.ro IV, particella n.ro 474, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1, superficie di ettari 03.79.57, Reddito Dominicale di euro 450,87 e Reddito Agrario di euro 303,85;
della superficie di circa 9,96 giornate piemontesi,

LOTTO n.ro 2:

- foglio n.ro IV, particella n.ro 22, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1, superficie di ettari 05.18.20, Reddito Dominicale di euro 615,54 e Reddito Agrario di euro 414,82;

- **foglio n.ro IV, particella n.ro 476**, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1, superficie di ettari 03.99.35, Reddito Dominicale di euro 474,37 e Reddito Agrario di euro 319,68;
della superficie di circa 24,08 giornate piemontesi,

LOTTO n.ro 3:

- **foglio n.ro V, particella n.ro 536**, Seminativo Irriguo di classe 3, superficie di ettari 06.09.60, Reddito Dominicale di euro 629,66 e Reddito Agrario di euro 440,77;
della superficie complessiva di circa 16,00 giornate piemontesi,

LOTTO n.ro 4:

- **foglio n.ro V, particella n.ro 537**, Seminativo Irriguo di classe 3, superficie di ettari 03.90.50, Reddito Dominicale di euro 403,35 e Reddito Agrario di euro 282,35;
della superficie complessiva di circa 10,25 giornate piemontesi.

LOTTO n.ro 5:

- **foglio n.ro V, particella n.ro 425**, Seminativo Irriguo Arborato di classe 3, superficie di ettari 02.21.24, Reddito Dominicale di euro 228,52 e Reddito Agrario di euro 159,97;
- **foglio n.ro V, particella n.ro 473**, Seminativo Irriguo Arborato di classe 3, superficie di ettari 00.18.27, Reddito Dominicale di euro 18,87 e Reddito Agrario di euro 13,21;
- **foglio n.ro V, particella n.ro 474**, Seminativo Irriguo Arborato di classe 3, superficie di ettari 00.53.12, Reddito Dominicale di euro 54,87 e Reddito Agrario di euro 38,41;
della superficie complessiva di circa 7,68 giornate piemontesi.

I terreni sono affittati a corpo e non a misura, gli aggiudicatari dovranno garantire il mantenimento dei fossi di scolo e delle strade interne agli appezzamenti in oggetto, nonché rispettare le modalità e gli usi, così come sino ad ora esercitati, in merito all'approvvigionamento idrico.

3) CANONE A BASE D'ASTA.

Il canone annuo a base d'asta sul quale gli interessati potranno **presentare le offerte solo in aumento** è pari ad **€ 500,00** per giornata piemontese.

4) DURATA DEL CONTRATTO.

La durata della locazione dei terreni è di cinque annate agrarie con scadenza al 11 novembre 2030.

5) PROROGA DEL CONTRATTO.

Il contratto non è rinnovabile. Alla scadenza del contratto i fondi dovranno essere riconsegnati al Comune di Torre San Giorgio senza alcun preavviso liberi e sgomberi da persone e cose, senza che agli affittuari sia dovuto alcun indennizzo o compenso, di nessun genere e a qualsiasi titolo.

6) DIVIETO DI SUBAFFITTO.

Sono vietati i contratti di subaffitto, di sublocazione e comunque di sub concessione. In caso di inadempienza a tale divieto la parte proprietaria avrà diritto, senza necessità di ulteriori formalità o azioni possessorie, alla risoluzione del contratto con effetto immediato e incameramento della cauzione senza indennità alcuna per il conduttore.

7) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

La parte proprietaria si riserva la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto anche prima della scadenza, con un preavviso minimo di **30 (trenta) giorni** mediante lettera AR, nel caso in cui il Consiglio Comunale ravvisi la convenienza di destinare detti terreni ad altri usi più redditizi per il Comune, salvo che la parte affittuaria non sia disposta ad integrare il canone della maggiore rendita che il Consiglio Comunale ritenga poter realizzare dalla nuova destinazione.

8) MODALITÀ DI VERSAMENTO.

Gli aggiudicatari dovranno versare l'importo annuo del canone **in una unica soluzione entro il 30 aprile** di ciascuna annata agraria.

9) CRITERI E MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

I criteri e le modalità di assegnazione sono stabiliti dal Regolamento degli Usi Civici del Comune di Torre San Giorgio, approvato ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.ro 29/2009, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 19 del 26 novembre 2025, ed in particolare trova applicazione quanto disposto dagli artt. 4 e 6 del medesimo che riportano testualmente:

"Art. 4 Titolari del diritto di Uso Civico

Il godimento dei diritti di uso civico dei beni spetta prioritariamente ai cittadini residenti nel Comune di Torre San Giorgio, per diretto godimento e attraverso i proventi che dai beni derivano per l'amministrazione degli stessi.

Si richiama al riguardo l'art. 26 della L. 16 giugno 1927, n. 1766, aggiornata dal D.Lgs. 1° dicembre 2009, n. 179 che precisa:

"I terreni di uso civico dei Comuni e delle frazioni e quelli delle associazioni, sia che passino ai Comuni od alle frazioni, sia che restino alle associazioni stesse, debbono essere aperti agli usi di tutti i cittadini del Comune o della frazione. Qualora per disposizioni speciali di leggi anteriori o per sentenze passate in giudicato fosse stato assicurato un diritto particolare ad alcune categorie di persone, il Ministero dell'economia nazionale, d'accordo col Ministero dell'interno, potrà stabilire i provvedimenti che secondo le circostanze si riterranno opportuni.

I terreni suddetti di originaria appartenenza delle frazioni e gli altri che ad esse passeranno in seguito ad affrancazione o per effetto dell'art. 25, saranno amministrati dalle medesime, separatamente da altri, a norma della legge comunale e provinciale, a profitto dei frazionisti, qualunque sia il numero di essi. Con le norme della stessa legge saranno amministrati i beni delle associazioni conservate."

I cittadini residenti nel Comune di Torre San Giorgio (di seguito denominati anche "aventi diritto") che potranno partecipare ad apposito bando di assegnazione, dovranno rientrare in uno dei seguenti casi in ordine di priorità:

a) Coltivatori diretti a titolo principale e professionale la cui attività ha sede nel Comune di Torre San Giorgio;

b) Titolari di società agricole con sede legale e operativa nel Comune di Torre San Giorgio.

Qualora non si manifesti interesse per i beni da parte delle categorie di cittadini sopra elencate si potrà procedere all'assegnazione ad altra utenza non residente, nei limiti e modalità di seguito illustrati, purché regolarmente abilitata all'esercizio dell'attività professionale agricola e sempre destinandone i proventi alle finalità di cui all'art. 2."

"Art.6 Criteri e modalità di assegnazione

1. I cittadini residenti nel Comune di Torre San Giorgio interessati ad ottenere la concessione di terreni di uso civico ed aventi diritto, devono manifestare il proprio interesse all'ufficio competente, a seguito di pubblicazione di apposito bando pubblico.

2. Nel bando saranno specificati i modi, i termini e le tempistiche, necessari alla manifestazione di interesse.

3. La manifestazione di interesse richiesta dal bando dovrà contenere:

a) generalità complete del richiedente;

b) dichiarazione di ricadere in uno dei casi di avente diritto previste dal precedente art. 4 del presente Regolamento, allegando l'opportuna documentazione dimostrativa (es. certificato di iscrizione SCAU, visura CCIAA, dichiarazione dei redditi, autocertificazione stato di famiglia e residenza);

c) dichiarazione resa sotto forma di autocertificazione di aver preso visione del presente regolamento e di accettarne le condizioni;

d) numero/i e descrizione del/i lotti per cui si è interessati ad ottenere la concessione e le relative opzioni (riserve);

4. Le domande degli aventi diritto sono raccolte ed istruite dai competenti uffici comunali e quindi sottoposte alla Giunta Comunale.

5. I lotti saranno affidati tra gli aventi diritto a seguito di procedura negoziata e in numero massimo di uno per avente diritto.

6. Nel caso in cui un singolo lotto sia richiesto da più aventi diritto e di mancato accordo tra le parti, si procederà ad assegnare il lotto all'avente diritto che offrirà il maggiore rialzo rispetto al corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 7.

7. Nel caso di lotto non richiesto da alcuno tra gli aventi diritto questo sarà dichiarato disponibile all'assegnazione a coltivatore diretto o società agricola non residente a seguito di nuovo bando."

10) AGGIUDICAZIONE.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto ed avrà luogo anche quando venga presentata una sola offerta giudicata valida ai sensi dell'art. 65, primo comma, punti nn. 9 e 10 del R.D. n. 827 del 1924, **che dovrà comunque essere superiore al canone a base d'asta.**

In caso di offerte uguali, si procederà, ai sensi dell'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827, ad una immediata licitazione tra i presenti sottoscrittori delle stesse: resterà aggiudicatario chi avrà offerto il maggior aumento sul prezzo massimo già offerto. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente o volesse migliorare la propria offerta, si procederà tramite sorteggio.

Dell'esito della gara sarà redatto verbale, che non ha valore di contratto. Gli effetti si produrranno al momento della stipula del contratto.

L'Ente proprietario, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto. Il concessionario verrà immesso nel possesso dell'area al momento della stipula del contratto.

11) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Chi è interessato potrà presentare la/e propria/e offerta/e in bollo ed in **busta chiusa da far pervenire all'Amministrazione Comunale di Torre San Giorgio - Via Maestra Adolfo Sarti, 27 - a mezzo del servizio postale di Stato o a mano, entro e non oltre le ore 12,00 del 26 marzo 2026** compilando i modelli reperibili presso gli uffici comunali di Torre San Giorgio.

Sul plico esterno della busta regolarmente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà chiaramente apporsi la seguente dicitura:

"OFFERTA PER AFFITTO TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETÀ COMUNALE GRAVATI DA USO CIVICO LOTTO N.RO *". (***)indicare il numero del lotto interessato "1" o "2" o "3" o "4" o "5"). SI EVIDENZIA CHE SI DOVRANNO PRESENTARE, OBBLIGATORIAMENTE, OFFERTE DISTINTE PER I CINQUE SINGOLI LOTTI.**

Il plico dovrà contenere all'interno due buste separate, regolarmente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura dalla persona che sottoscrive l'offerta e precisamente:

- **Busta A - Documentazione** - contenente la domanda di ammissione (allegato 1);

- **Busta B - Offerta** - contenente l'offerta economica (allegato 2);

BUSTA "A" - Documentazione -

La domanda di ammissione alla gara (ALLEGATO 1), deve contenere a pena di esclusione:

a) *gli estremi di identificazione del concorrente (denominazione o ragione sociale, sede, n.ro telefono, fax, e-mail, partita IVA o codice fiscale, natura giuridica) e le generalità complete della persona che firma la domanda (titolare o rappresentante legale);*

b) *dichiarazione di ricadere in uno dei casi di avente diritto previste dall'art. 4 del Regolamento degli Usi Civici del Comune di Torre San Giorgio, allegando l'opportuna documentazione dimostrativa (es. certificato di iscrizione SCAU, visura CCIAA, dichiarazione dei redditi, autocertificazione stato di famiglia e residenza);*

c) *dichiarazione resa sotto forma di autocertificazione di aver preso visione del presente regolamento e di accettarne le condizioni;*

d) dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/00, sottoscritta con firma leggibile dal titolare o rappresentante legale del concorrente ed essere corredata con la fotocopia di un documento di identità del firmatario, ai sensi dell'art. 38, comma 3 del DPR 445/00.

BUSTA "B" Offerta

L'offerta (ALLEGATO 2) dovrà contenere l'indicazione in cifre ed in lettere del canone annuo con il quale il concorrente si impegna a locare l'area posta in gara. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. L'offerta, **che dovrà essere in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara**, dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso e dovrà contenere in forma chiara e inequivocabile: cognome, nome, data di nascita, residenza, codice fiscale o partita iva dell'offerente.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non venisse recapitato in tempo utile, l'amministrazione comunale non assume responsabilità alcuna. Saranno escluse le offerte presentate oltre le **ore 12,00 del 26 marzo 2026**, farà fede il timbro di protocollo del Comune. **L'apertura delle offerte verrà effettuata presso la sede Comunale in seduta pubblica il giorno 26 marzo 2026 alle ore 16,30.**

12) DISPOSIZIONI VARIE

Di tutti gli atti e documenti comunque interessanti l'asta, i concorrenti potranno prendere visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al quale ci si dovrà altresì rivolgere per eventuali sopralluoghi, **previo appuntamento telefonico (0172/96012), il giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00.**

Torre San Giorgio, lì 12marzo 2026

IL SINDACO
(ARNOLFO geom. DANIELE GIORGIO)

