

Agenzia regionale per lo sviluppo rurale – ERSA

AFFITTO E VALORIZZAZIONE DEI FONDI RUSTICI E FABBRICATI ANNESSI SITI NEI COMUNI DI PALAZZOLO DELLO STELLA (UD) E MUZZANA DEL TURGNANO (UD), DI PROPRIETÀ REGIONALE IN DISPONIBILITÀ A ERSA

AVVISO PUBBLICO

Vista la Deliberazione della Giunta regionale n. 253 di data 28 febbraio 2025 con la quale sono stati dati a ERSA appositi indirizzi affinché predisponga un avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse alla stipula di un contratto di affitto e valorizzazione dei compendi Marianis e Volpares di proprietà regionale;

Visto il Decreto del Direttore generale di ERSA n. 179 di data 16 aprile 2025 di avvio delle procedure e di approvazione dello schema di avviso;

SI COMUNICA

di voler procedere all’acquisizione di manifestazioni di interesse alla stipula di un contratto di affitto e valorizzazione dei compendi Marianis e Volpares nel rispetto degli elementi riportati nel seguente avviso.

1. DENOMINAZIONE, INDIRIZZI E CONTATTI DELL’AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

<i>Amministrazione procedente</i>	ERSA Agenzia Regionale per lo Sviluppo Rurale
<i>Indirizzo</i>	via del Montesanto 17, Gorizia
<i>PEC</i>	ersa@certregione.fvg.it
<i>Profilo committente</i>	www.ersa.fvg.it
<i>Responsabile del procedimento ex D.Lgs. 241/1990</i>	dott. Mauro Giovanni Viti, Direttore Generale
<i>Piattaforma di eProcurement</i>	eAppalti FVG https://eappalti.regione.fvg.it/

2. NORMATIVA APPLICABILE

- L.R. 8/2004;
- L. 203/1982;
- R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 e Regolamento 23 maggio 1924 n. 827;
- D.Lgs. 36/2023;
- L.R. 57/1971;

3. OGGETTO DEL CONTRATTO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Stipulazione di un contratto di affitto di fondi rustici e annessi fabbricati, finalizzato alla coltivazione e conduzione agricola nonché all'allevamento di bovini per la produzione di carne e latte, in deroga, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982, con la presenza delle organizzazioni professionali agricole.

I fondi rustici e fabbricati annessi oggetto di affitto sono elencati all'**Allegato A** e raffigurati nei seguenti allegati:

- Allegato A.1 Mappa Marianis-Volpares 1-20000;
- Allegato A.2 Mappa Marianis 1-10000;
- Allegato A.3 Mappa Volpares 1-10000;

Si precisa che la colonna denominata "part. Biodiv" dell'Allegato A individua terreni o fabbricati solo parzialmente affittati.

I fondi rustici e fabbricati annessi oggetto di affitto vengono affittati nello stato di fatto in cui si trovano.

4. DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà durata di anni 30 (trenta) non prorogabili ai sensi dell'art. 1573 del Codice Civile, decorrenti dalla stipula.

5. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

A pena di esclusione, i richiedenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere imprese agricole, singole o associate, dotate di partita IVA e regolarmente iscritte alla CCIAA, attive da almeno 10 (dieci) anni;
- b) avere sede operativa nella Regione autonoma Friuli Venezia Giulia;
- c) avere quale attività prevalente presente nell'iscrizione CCIAA l'allevamento di bovini per la produzione di carne e latte;
- d) avere tra le attività presenti nell'iscrizione CCIAA la coltivazione di fondi agricoli;
- e) possedere un numero minimo di vacche da latte o a duplice attitudine di età superiore a 24 mesi, in lattazione, registrate nella Banca Dati Nazionale dell'Anagrafe bovina in un allevamento situato sul territorio della Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, pari o superiore a 400;
- f) possedere la capacità di realizzare impianti di produzione di energia rinnovabile da matrici agricole dimostrando di aver realizzato negli ultimi 10 anni almeno 4 impianti attivi.

Il requisito previsto dalla lettera f) può essere posseduto anche attraverso le forme di partecipazione previste dall'articolo 65, comma 2, lettere da e) ad h) del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti), e cioè mediante:

- raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi;
- consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti o costituendi, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;
- aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;
- soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240;

o attraverso un contratto di avvalimento ai sensi dell'articolo 104 del medesimo decreto legislativo n. 36/2023;

Ai fini dell'ammissione alla presente procedura i soggetti richiedenti devono altresì:

- 1) non versare nelle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- 2) non rientrare nelle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 o, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

Tutti i requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione della manifestazione di interesse e perdurare per tutta la procedura, a pena di esclusione; ogni variazione deve essere tempestivamente comunicata alla Amministrazione procedente.

6. IMPORTO DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

Il canone annuo è fissato in **Euro 268.000,00 (duecentosessantottomila/00)**, soggetto a rivalutazione annua.

7. ATTIVITA' DA SVOLGERE A CURA E SPESE DELL'AFFITTUARIO

Nell'ambito degli adempimenti contrattuali l'affittuario sarà tenuto allo svolgimento delle seguenti attività, a propria cura e spese:

- a) conduzione dei fondi nel rispetto dei principi agronomici finalizzati al miglioramento dei terreni in relazione alla fertilità dei suoli e al risparmio idrico, in applicazione dei principi dell'economia circolare;
- b) conferimento di almeno l'80% del latte vaccino prodotto ad un primo acquirente riconosciuto dalla Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, per un periodo di almeno 5 anni dalla sottoscrizione del contratto di affitto di fondi rustici;
- c) interventi di manutenzione straordinaria di fabbricati e impianti finalizzati a rendere funzionali gli immobili, a cura e spese dell'affittuario, per un importo comunque non inferiore a 1 milione di euro oltre a IVA e spese accessorie;
- d) realizzazioni di innovazioni, addizioni e migliorie, con oneri a totale carico dell'affittuario e senza indennizzi a fine rapporto, indirizzati allo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili e all'applicazione dei principi di economia circolare; nello specifico, l'affittuario si impegna a realizzare un impianto per la produzione di biometano di potenza non inferiore a 600 SM³/h e sistemi di irrigazione ad alta efficienza, quali Pivot e Ranger al fine di garantire complessivamente:
 - l'utilizzo degli effluenti zootecnici derivanti dall'attività di allevamento;
 - la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER);
 - il miglioramento della qualità organica del suolo;
 - l'incremento degli stock di carbonio;
 - il miglioramento della struttura e della fertilità dei terreni;
 - il miglioramento della gestione della risorsa idrica.

Gli ulteriori elementi di dettaglio del contratto di affitto, con particolare riguardo alle tempistiche e alle modalità di esecuzione delle attività da svolgersi a cura e spese dell'affittuario, previste quali specifiche prestazioni contrattuali dalla Giunta regionale, saranno definiti con il contraente individuato all'esito della presente procedura.

8. GARANZIE

La manifestazione d'interesse deve essere corredata, a pena di esclusione, dalla presentazione di una fideiussione pari al 4% del canone annuale, a garanzia della partecipazione alla successiva procedura comparativa.

La garanzia fideiussoria deve essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti

nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata digitalmente; essa deve essere altresì verificabile telematicamente presso l'emittente ovvero gestita in tutte le fasi mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi dell'articolo 8-ter, comma 1, del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, o su registri elettronici qualificati ai sensi del Regolamento (UE) n. 910/2014. Le piattaforme, operanti con tecnologie basate su registri distribuiti o su registri elettronici, sono conformi alle caratteristiche stabilite dall'AGID.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di ERSA.

La garanzia deve avere efficacia per almeno centottanta giorni decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse.

La mancata partecipazione alla successiva procedura comparativa, per cause non dipendenti dall'amministrazione procedente, comporta l'escussione della garanzia.

La successiva stipulazione del contratto sarà oggetto di costituzione di garanzia pari al 4% del valore indicato all'art. 7, lett. c, a copertura dei medesimi impegni.

9. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La procedura di cui al presente avviso nonché l'eventuale fase successiva verrà espletata in modalità telematica attraverso il Portale Acquisti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia eAppaltiFVG (di seguito denominato "Portale eAppaltiFVG") accessibile all'indirizzo internet <https://eappalti.regione.fvg.it>.

Il plico elettronico contenente la documentazione amministrativa deve essere prodotto esclusivamente per via telematica attraverso la RDI rfi_6216 "2025 AFFITTO E VALORIZZAZIONE DEI FONDI RUSTICI E FABBRICATI ANNESSI SITI NEI COMUNI DI PALAZZOLO DELLO STELLA (UD) E MUZZANA DEL TURGNANO (UD), DI PROPRIETÀ REGIONALE IN DISPONIBILITÀ A ERSA" del Portale eAppaltiFVG entro il termine perentorio delle **ore 24:00 del 18/05/2025**. L'ora e la data esatta di ricezione della manifestazione di interesse sono quelle registrate dal sistema.

La presentazione della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione procedente ove, per malfunzionamenti alla struttura tecnica, tecnologica o di connessione dei soggetti interessati, la manifestazione di interesse non risulti prodotta entro il termine perentorio di scadenza e secondo le modalità previste. Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse tardive, pervenute in altre forme e/o trasmesse con altri mezzi di comunicazione o contenenti dati relativi all'offerta. Non saranno inoltre prese in considerazione manifestazioni di interesse con mancanze, incompletezze e ogni altra irregolarità essenziale.

Non saranno considerate valide e non saranno pertanto prese in considerazione le adesioni pervenute fuori termine o prive dei requisiti richiesti.

Per accedere ai servizi del Portale eAppaltiFVG il soggetto interessato deve innanzitutto provvedere alla propria registrazione attraverso il link "Registrazione al portale per Operatori Economici" nella homepage <https://eappalti.regione.fvg.it> seguendo le indicazioni illustrate nei singoli passaggi.

La registrazione al Portale eAppaltiFVG è gratuita. Il soggetto interessato ha l'obbligo di comunicare in modo corretto i propri dati e ogni informazione ritenuta necessaria o utile per la propria identificazione (Dati di Registrazione). La registrazione deve essere richiesta unicamente dal soggetto dotato dei necessari poteri di

rappresentanza per richiedere la registrazione e successivamente impegnare il soggetto stesso nell'ambito della procedura.

Documentazione amministrativa

La manifestazione di interesse è redatta compilando:

- l'**Allegato B "Domanda di partecipazione"** messo a disposizione in Piattaforma di eProcurement eAppaltiFVG – <https://eappalti.regione.fvg.it>, redatto ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e con responsabilità penale per false o mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 dello stesso D.P.R.;
- l'**Allegato C "Schema di relazione"** contenente una descrizione sintetica della proposta di valorizzazione di cui al paragrafo 7, con indicazione delle modalità di realizzazione nonché delle risorse imprenditoriali, professionali ed economiche-finanziarie destinabili agli interventi;

La documentazione deve essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da altro soggetto dotato di poteri di rappresentanza dell'impresa. In caso di sottoscrizione da parte di un procuratore deve allegata procura notarile di conferimento della procura medesima.

A corredo della documentazione soprariportata il richiedente dovrà inoltre caricare nella busta amministrativa anche la **Polizza fideiussoria** di cui al par 8.

10. SOPRALLUOGO

L'effettuazione del sopralluogo è facoltativa. Per l'effettuazione del sopralluogo il richiedente dovrà presentare una richiesta entro il **05/05/2025 h 12:00** in area messaggi del portale eAppaltiFVG con le modalità descritte al paragrafo 9, contenente nome, cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo. L'ERSA risponderà mediante messaggio. Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai richiedenti con almeno 3 giorni di anticipo.

11. COMUNICAZIONI E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla procedura di cui al presente avviso, mediante la proposizione di quesiti scritti all'interno dell'apposita area "Messaggi" della piattaforma eAppaltiFVG, relativa alla procedura della gara in oggetto. Le comunicazioni e le risposte a tutte le richieste di chiarimenti relative al presente avviso saranno fornite mediante pubblicazione sul portale eAppaltiFVG nell'area pubblica "Bandi e Avvisi" del Portale, all'interno dell'Iniziativa riferita alla procedura di cui trattasi, nella sezione "Allegati all'avviso". Le comunicazioni ai singoli concorrenti saranno fornite mediante pubblicazione sul portale eAppaltiFVG, all'interno dell'apposita area "Messaggi" della RDI on line. Il termine per la richiesta di chiarimenti è fissato a **sette giorni** prima del termine di ricezione delle manifestazioni di interesse.

12. ESITO DELLA PROCEDURA

L'ammissione o l'esclusione alle successive procedure di selezione del contraente per la stipula del contratto sarà comunicata ai partecipanti sempre all'interno dell'apposita area "Messaggi" della piattaforma eAppaltiFVG relativa alla procedura in oggetto.

L'ERSA si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola adesione all'avviso, purché valida.

La partecipazione alle procedure non dà diritto a rimborso, indennizzo o restituzione dei costi sostenuti dai richiedenti a qualsiasi titolo per la presentazione della manifestazione di interesse.

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.L.gs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. (Codice in materia di protezione dei dati personali) come modificato e integrato dal Decreto legislativo n. 101/2018 del 10 agosto 2018 e del Regolamento Europeo 27 aprile 2016 n.

2018/679/UE, il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di liceità e correttezza, tutelando la riservatezza e i diritti degli operatori economici aderenti al presente avviso.

I dati raccolti saranno trattati esclusivamente per finalità connesse all'istruttoria dell'istanza presentata e per le formalità ad essa connesse, e comunque nel rispetto del suddetto Codice.

Il conferimento di tali dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, pena l'esclusione dalla procedura.

14. PUBBLICITÀ

Il presente avviso è pubblicato su eAppaltiFVG nell'area "Avvisi in Area Pubblica".

Il presente avviso è inoltre pubblicato sul sito internet istituzionale dell'ERSA www.ersa.fvg.it, e sul sito istituzionale della Regione www.regione.fvg.it fino al termine di ricezione delle manifestazioni di interesse.

Allegati:

- Allegato A - consistenza Marianis Volpares;
- Allegato A.1 Mappa Marianis-Volpares 1-20000;
- Allegato A.2 Mappa Marianis 1-10000;
- Allegato A.3 Mappa Volpares 1-10000;
- Allegato B Domanda di partecipazione;
- Allegato C Schema di relazione.