

OGGETTO: DETERMINA DI AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE IN AFFITTO , ai sensi dell'art. 1615 e ss. del Codice Civile, di alcuni appezzamenti di terreno di proprietà del CREA, ubicati in Montanaso Lombardo (LO) , distinti in lotti, (relativamente al solo LOTTO n. 1 nuovamente disponibile dal 31 ottobre 2023) , in applicazione della Legge n. 203/82, secondo le deroghe previste dal relativo art. 45. Acquisizione di offerte, mediante PEC. Procedura mediante offerta al pubblico, divisa in distinti lotti, ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.
LOTTO 1 (anno 2024)
Affitto per tre stagioni agrarie dell'area estesa per una superficie complessiva di 4.16.40 ha, il terreno dovrà essere reso libero da ogni coltivazione al termine de contratto
DURATA: dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale, sino al 31 ottobre 2026.
Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. n. 241/90: Dott. Luigi Cattivelli
CATEGORIA GIURIDICA: Affitto di terreni mediante acquisizione di offerte, ai sensi dell'art. 1336 (Offerta al pubblico) del Codice Civile.
CRITERIO DI SCELTA DEL CONTRAENTE: maggior aumento sul canone di affitto posto a base d'asta.

PREMESSO

CHE il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA) è un ente pubblico di ricerca sottoposto alla vigilanza del Ministero per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali. L'Ente è stato istituito, con personalità giuridica di diritto pubblico e gestione autonoma, dalla legge 23.12.2014 n. 190, e, nello specifico, all'articolo 1, commi 381, 382 e 383. In particolare, il comma 381 del suddetto articolo 1 al primo periodo ha disposto che "(...) l'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) è incorporato nel Consiglio per la Ricerca e la sperimentazione in Agricoltura (CRA), che assume la denominazione di Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, conservando la natura di ente nazionale di ricerca e sperimentazione" (CREA). Il CREA è il principale Ente di ricerca italiano dedicato all'agroalimentare, ha competenza scientifica nel settore agricolo, ittico, forestale, nutrizionale e socioeconomico nonché piena autonomia scientifica, statutaria, organizzativa, amministrativa e finanziaria. Esso svolge la propria attività di ricerca articolandosi in 12 Centri di ricerca (che operano a loro volta come singoli centri di costo) dislocati su tutto il territorio nazionale, ramificati, altresì, in sedi territoriali ed aziende agricole. Tra i succitati 12 centri rientra il Centro di Ricerca Genomica e Bioinformatica (CREA-GB), articolato in 3 sedi territoriali: in Via S. Protaso n. 302, CAP 29017 - Fiorenzuola D'Arda (PC), in Via Paullese, 28 – 26836 Montanaso Lombardo (LO) ed in Via Ardeatina, 546 - 00178 Roma;

RICHIAMATE le fonti normative di istituzione, organizzazione e funzionamento del CREA nonché di nomina dei relativi dirigenti apicali:

- il Decreto n. 7439 del 9 gennaio 2024 del Ministro dell'Agricoltura, della Sovranità Alimentare e delle Foreste di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, con cui viene approvato il nuovo **Statuto del CREA**;
- il **Regolamento di Organizzazione e Funzionamento e il Regolamento di Amministrazione e Contabilità** del CREA, adottati rispettivamente con Delibere del Consiglio di Amministrazione n. 111-2022 e n. 112-2022 assunte nella seduta del 12 ottobre 2022;
- i Decreti del Commissario Straordinario n. 130 del 17 settembre 2020 e n. 145 del 23 ottobre 2020, con cui rispettivamente il Dott. Stefano Vaccari è stato nominato **Direttore Generale** del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria ed è stata fissata al 1° novembre 2020 la data di decorrenza dell'incarico;
- il Decreto-legge 22 aprile 2023 n. 44, recante disposizioni urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle amministrazioni pubbliche, convertito con legge n. 74 del 21 giugno 2023, ed in

particolare l'art. 23, comma 3 bis nel quale è previsto tra l'altro che, alla data di entrata in vigore della medesima legge di conversione, vale a dire il **22 giugno 2023, gli organi del CREA decadono**;

- il Decreto MASAF prot. 353212 del 6 luglio 2023 con il quale, a decorrere dalla medesima data, il prof. Mario Pezzotti è stato nominato **Commissario straordinario del CREA**, con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione attribuiti al Presidente e al Consiglio di amministrazione dalla normativa vigente;
- il Decreto del Presidente del CREA prot. n. 0121417 del 23/12/2021 con il quale è stato conferito l'incarico di Direttore del Centro di ricerca Genomica e Bioinformatica al dott. **Luigi Cattivelli** a decorrere dal 1° gennaio 2022 fino al 31 dicembre 2025;

VISTI:

- il potere di gestione amministrativa previsto dalla L. 241/90 e ss.mm.ii.;
- il potere di amministrazione dirigenziale previsto dalla L. 165/2001 e ss.mm.ii.;
- la valutazione di opportunità disciplinata dalla discrezionalità amministrativa in ossequio all'attuazione del principio di buon andamento della Pubblica Amministrazione, previsto dall'art. 97 della Costituzione;
- l'art. 70 del RAC che consente al CREA di concludere contratti attivi di diritto privato con soggetti terzi o altre Pubbliche Amministrazioni;
- le norme di contabilità dello Stato;
- la circolare del CdA che stabilisce i criteri di acquisizione diretta da parte dei Centri delle entrate conseguenti alle attività dagli stessi promosse;
- la circolare di attuazione ai criteri individuati dal CdA del Direttore Generale;

CONSIDERATO:

- che il CREA GB dispone due aziende sperimentali una presso la sede di Fiorenzuola d'Arda (PC) ed una presso la sede di Montanaso Lombardo (LO);
- che l'azienda di Montanaso Lombardo (LO) è solo parzialmente utilizzata ai fini sperimentali e che il Centro non dispone di personale da dedicare alla conduzione di terreni per finalità diverse da quelli propri della sperimentazione agricola;

RICHIAMATA la **Relazione aziendale 2023**, prot. CREA n. 0006957 del 25.01.2023, a firma della dott.ssa Tea Sala (Ricercatrice), in qualità di Responsabile aziendale dell'azienda sperimentale di CREA-GB, ubicata in via Pallese 28 – 26836 Montanaso Lombardo (LO), giusta nomina con Determina Direttoriale, prot. 4118 del 18.01.2024 sino al 31.12.2025 e successive;

TENUTO CONTO che, nella sopracitata relazione, viene raccomandato di procedere alla concessione in affitto della parte di terreno, di proprietà del CREA, non interessata dalla sperimentazione;

CONSIDERATO CHE:

- è facoltà dei Direttori dei Centri di ricorrere ad un affitto per garantire una remunerazione dei terreni;
- il fitto agrario, nel caso di specie, oltre che rappresentare una forma di sfruttamento economico attivo patrimoniale, risulta una scelta utile a preservare le proprietà agronomiche del suolo;

RICHIAMATE:

- la presupposta **Det. Dirett. prot. n. 0020284 del 01-03-2023**, rubricata "DETERMINA DI AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE IN AFFITTO, ai sensi dell'art. 1615 e ss. del Codice Civile, di alcuni appezzamenti di terreno di proprietà del CREA, ubicati in Montanaso Lombardo (LO), distinti in lotti, in applicazione della Legge n. 203/82, secondo le deroghe previste dal relativo art. 45. Acquisizione di offerte, mediante PEC. Procedura mediante offerta al pubblico, divisa in distinti lotti, ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile" in forza della quale si autorizzava la concessione in fitto dei terreni anzidetti articolati in due lotti di seguito distinti:

LOTTO 1 (anno 2023)
<p>Affitto stagionale (singola stagione agraria) dell'area estesa per una superficie complessiva di 6.13.40 ha, con vincolo di coltivazione specifica (mais), per esigenze di rotazione colturale</p> <p>DURATA: dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale sino al 31 ottobre 2023</p>
LOTTO 2 (anno 2023)
<p>Affitto stagionale (plurime stagioni agrarie) dell'area, estesa per una superficie complessiva di 2.20.00 ha, attualmente già coltivata a prato permanente polifita la cui destinazione produttiva non potrà essere mutata per tutta la durata dell'affitto</p> <p>DURATA: dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale sino al 10 novembre 2027 (pari a 5 annate agrarie)</p>

- la conseguente **Det. prot. n. 0029952 del 27-03-2023**, rubricata "DETERMINA DI PRESA D'ATTO DELL'APERTURA DELLE OFFERTE - concessione in affitto terreni (lotto 1 e lotto 2) in Montanaso lombardo (LO) 2023" in forza della quale venivano **concessi in fitto** alla società semplice denominata: "**SOCIETÀ AGRICOLA FRANCESCO ORSINI E FIGLI & SS**", C.F. e P.IVA 06500620155, con sede legale in Montanaso Lombardo (LO) Cascina Pantanasco, i terreni ubicati in Montanaso Lombardo (LO), divisi in 2 lotti, circoscritti ed individuati con avviso pubblico, prot. n. 0020683 del 02-03-2023, in forza dell'offerta di rialzo percentuale sul canone posto a base d'asta, risulta pari al 65% come indicato in dettaglio:

FITTO TERRENI 2023	
AGGIUDICATARIO: "SOCIETÀ AGRICOLA FRANCESCO ORSINI E FIGLI & SS"	
<p>LOTTO 1: superficie complessiva ha 6.13.40</p> <p>I terreni devono essere adibiti al seguente vincolo di uso: coltivazione di mais, per esigenze di rotazione colturale stabilite inderogabilmente dall'Ente offerente.</p> <p>La concessione in affitto decorre dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale sino al 31 ottobre 2023, senza alcuna necessità di disdetta, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982.</p> <p>DURATA: dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale sino al 31 ottobre 2023</p>	<p>Lotto 1: 65% di rialzo pari ad € 990,00 /ha per un valore di <u>€ 6.072,66 per l'intera superficie</u></p>
<p>LOTTO 2: superficie complessiva ha 2,2, adibito a prato permanente polifita.</p> <p>La destinazione produttiva deve essere mantenuta per tutta la durata dell'affitto.</p> <p>La concessione in affitto decorre dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale, senza alcuna necessità di disdetta, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982.</p> <p>DURATA: dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale sino al 10 novembre 2027 (pari a 5 annate agrarie)</p>	<p>Lotto 2: 65% di rialzo pari ad € 990,00 /ha per anno pari <u>€ 2.178,00 per anno per l'intera superficie</u></p>

RILEVATO, pertanto, necessario disciplinare il fitto dei terreni costituenti il LOTTO 1, **posta l'intercorsa scadenza del 31 ottobre 2023 del precedente fitto agrario**, appurato che, con riferimento al LOTTO n. 2, sussiste un contratto di fitto agrario **sino al 10 novembre 2027** (pari a 5 annate agrarie), *in itinere* con la “**SOCIETÀ AGRICOLA FRANCESCO ORSINI E FIGLI & SS**”;

RITENUTO utile e opportuno procedere alla concessione in affitto, mediante nuovo avviso pubblico, degli appezzamenti agricoli del LOTTO 1, **ridefinito nella superficie rispetto al 2023** ed individuabile negli appezzamenti di terreno definiti dai seguenti dati catastali, in forza di documentazione tecnica depositata agli atti dell'ufficio (planimetrie e mappe catastali):

Dati identificativi e consistenza							
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Porz	Classamento	Classe	Consistenza
Montanaso Lombardo (LO)	1	104				1 seminativo irriguo	ha 3.39.50 di una superficie totale di ha 10.37.20
Montanaso Lombardo (LO)	1	157				1 seminativo irriguo	ha 0.76.90 di una superficie totale di ha 0.76.90
TOTALE							ha 4.16.40

per una durata così definita:

LOTTO 1 (anno 2024)
Affitto per tre stagioni agrarie dell'area estesa per una superficie complessiva di 4.16.40 ha, il terreno dovrà essere restituito libero da ogni coltivazione al termine del contratto.
DURATA: dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale, sino al 31 ottobre 2026.

DATO ATTO CHE per individuare il valore del canone di fitto dei terreni da concedere in affitto, da porre a base d'asta, espresso come prezzo medio, in €/ha, si è proceduto a richiedere (nota prot.n. 0013875 del 21/02/2024) specifico parere di congruità, per singolo lotto, al Centro Assistenza Imprese Coldiretti Lombardia srl;

PRESO ATTO del parere di congruità sul valore del canone di fitto dei terreni da concedere in fitto, da individuare come prezzo a base d'asta oggetto di offerte a rialzo, conseguiti dal Centro Assistenza Imprese Coldiretti Lombardia srl, acquisiti con prot. CREA in entrata n. 0016677 del 28-02-2024 ne consegue:

VALORE BASE D'ASTA - TOT: € 9.993,6 , pari a € 800,00/ha anno comprensivi dei titoli PAC di €129/ha anno (importi esenti da IVA, art. 10 co. 8 D.P.R. n. 633/72), in forza di stima stilata da Centro Assistenza Imprese Coldiretti Lombardia srl con parere di congruità.
PAGAMENTO IN RATE ANNUALI ANTICIPATE
DURATA: dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale, sino al 31 ottobre 2026.

VISTA la normativa in materia di affitto e contratti agrari:

- l'art. 1615 del Codice Civile;
- la Legge 3 maggio 1982, n. 203, Il Capo I, Titolo I (artt. 1-7);
- le deroghe previste dall'art. 45 della Legge 203/82;
- la Legge 11 febbraio 1971, n. 11 “Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici”;

VISTE le seguenti fonti normative:

- l'art. 1336 del Codice Civile "Offerta al pubblico";
- le disposizioni normative vigenti che consentono la conclusione di contratti di diritto privato tra soggetti privati e Pubblica Amministrazione;
- il potere di iniziativa di sfruttamento economico di beni di proprietà disciplinate da fonti regolamentari del CREA;
- il Regolamento (UE) n. 1307 del 2013, ed i diritti previsti in aiuto del concedente in forza di PAC (Politica Agraria Comune);

VISTA la **Legge 241/1990**, sezione dedicata al "Responsabile del procedimento", in particolare l'art. 4 rubricato "Unità organizzativa responsabile del procedimento" e l'art. 5 rubricato "Responsabile del procedimento".

DATO ATTO CHE lo scrivente Direttore del CREA-GB, dott. Luigi Cattivelli, posta l'insussistenza di cause di incompatibilità rispetto alla procedura *de qua*, è dotato del necessario livello di inquadramento (in qualità di dirigente di unità organizzativa) e di adeguate competenze professionali, in forza dell'art. 5 L. 241/1990 è da designarsi **Responsabile del Procedimento** in parola;

RILEVATO CHE

- sussiste l'obbligo normativo di instaurare procedure telematiche per acquisizione di offerte, prescritto ex art. 22 della direttiva 2014/24/UE sugli appalti pubblici, recepita dall'art 40 e dall'58 del D.Lgs 50/2016, dall'art. 5 bis D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Trasparente;
- la PEC è da considerarsi strumento idoneo di tracciabilità e trasparenza di compimento di attività di rilevanza con la Pubblica Amministrazione;

RILEVATO, pertanto, opportuno, procedere con l'acquisizione di offerte ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, in risposta ad Avviso pubblico, da autorizzarsi con il presente provvedimento, secondo il relativo schema, depositato agli atti dell'ufficio, finalizzato allo sfruttamento economico dei circoscritti terreni di proprietà del CREA nonché connesso ad esigenze agronomiche di rotazione colturale anzidette;

VISTI i seguenti atti:

- avviso pubblico di offerta ai sensi dell'art. 1336 CC riferito all'oggetto in parola con annessi allegati;

TUTTO CIÒ PREMESSO, lo scrivente Direttore

DETERMINA

- 1) che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che si intende integralmente richiamata;
- 2) di dare atto che lo scrivente Direttore è **Responsabile del Procedimento** in parola, ai sensi della L. 241/90, posta l'assenza di circostanze ostative o incompatibilità all'incarico;
- 3) di **bandire il correlato Avviso pubblico** recante ad oggetto: "AVVISO PUBBLICO per la CONCESSIONE IN AFFITTO, ai sensi dell'art. 1615 e ss. del Codice Civile, di alcuni appezzamenti di terreno di proprietà del CREA, ubicati in Montanaso Lombardo (LO), per il solo "LOTTO 1", in applicazione della Legge n. 203/82, secondo le deroghe previste dal relativo art. 45. Acquisizione di offerte, mediante PEC. Procedura mediante offerta al pubblico, divisa in distinti lotti, ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile" con annessi allegati;
- 4) di procedere, dunque, all'acquisizione di **offerte**, ai sensi dell'art. 1336 del CC, **mediante PEC**, secondo le disposizioni contenute nell'Avviso pubblico, finalizzate all'individuazione di un conduttore a cui concedere in affitto i terreni sopra identificati (Lotto 1 Lotto 2);
- 5) che la durata della concessione in affitto decorrerà dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza, definita in sede contrattuale, sino, al **31 ottobre 2026**, senza alcuna necessità di disdetta, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982;
- 6) di stabilire che la scelta del contraente è data dal **valore di maggior rialzo** sul prezzo di affitto del terreno posto a base d'asta, da acquisirsi mediante espressa offerta economica a mezzo PEC;
- 7) che il **prezzo di affitto del terreno posto a base d'asta è così stabilito:**

VALORE BASE D'ASTA - TOT: € 9.993,6, pari a € 800,00/ha anno comprensivi dei titoli PAC di €129/ha anno (importi esenti da IVA, art. 10 co. 8 D.P.R. n. 633/72), in forza di stima stilata da Centro Assistenza Imprese Coldiretti Lombardia srl con parere di congruità.

PAGAMENTO IN RATE ANNUALI ANTICIPATE

DURATA: dalla data stabilita come termine iniziale di decorrenza in sede contrattuale, sino al 31 ottobre 2026.

in forza di stima stilata da Centro Assistenza Imprese Coldiretti Lombardia srl con parere di congruità (prot. CREA n. 0016677 del 28-02-2024);

- 8) che l'offerente del più alto valore di rialzo offerto sul prezzo di affitto del terreno, posto a base d'asta, stipulerà con il CREA, mediante l'intermediazione del Direttore del CREA-GB, in qualità di procuratore, **specifico contratto di affitto** con l'ausilio di associazioni di categoria, quali Coldiretti;
- 9) che il contratto di fitto, per ciascun lotto, da intendersi a titolo oneroso, consentirà il conseguimento di utili per il CREA a titolo di canone di fitto da corrispondersi secondo le modalità previste dall'avviso pubblico;
- 10) di **approvare il seguente atto**, depositato agli atti dell'ufficio: **avviso pubblico di offerta** ai sensi dell'art. 1336 CC riferito all'oggetto in parola con annessi allegati;
- 11) di **dare atto** che il CREA si riserva di stipulare **contratto di affitto** anche in presenza di un'unica offerta ritenuta valida nonché di non concedere in affitto il terreno se non pervenga alcuna offerta o per motivi di pubblico interesse o di opportunità in forza di discrezionalità amministrativa;
- 12) che l'affittuario/gli affittuari sarà/anno soggetto/i al **rispetto della tracciabilità dei flussi finanziari**, in forza dell'art.3 della Legge n.136/2010, nonché dell'**art. 15 del Regolamento CREA**;
- 13) che per **quanto non espressamente** specificato, si rinvia al Codice civile, alla Legge sul procedimento amministrativo, alle Leggi, ai Regolamenti CREA, ai regolamenti e a tutte le norme in vigore in materia e che il foro competente per qualsiasi controversia derivante dalla presente procedura è quello di Roma;
- 14) di dare atto che il CREA, in coerenza con quanto prescritto dalla Legge **n. 120/2020**, provvederà a dare **adeguata pubblicità all'Avviso in parola** mediante pubblicazione dei relativi atti sul proprio sito istituzionale nella sezione:
Amministrazione trasparente
Bandi di gara e contratti
Atti e procedimenti relativi al patrimonio mobiliare e immobiliare dell'Ente
Avvisi;
- 15) di dare atto che **eventuali integrazioni, specifiche e/o variazioni** relative alla procedura in parola saranno tempestivamente pubblicate sul sito internet del CREA;
- 16) di fornire **maggiore pubblicità** al presente procedimento ad evidenza pubblica mediante trasmissione a mezzo PEC/relativi canali istituzionali del sotteso avviso pubblico alle maggiori associazioni di categoria di pertinenza, territorialmente presenti;
- 17) di dare atto che il **trattamento dei dati personali** sarà coerente con le disposizioni normative vigenti.

Il sottoscritto Direttore dichiara l'insussistenza del conflitto di interessi, allo stato attuale, ai sensi dell'art.6 bis della legge 241/90 in relazione al presente provvedimento e del Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza del CREA, nonché dal PIAO 2024-2026 approvato dall'Ente con nota prot. n. 16948 del 28/02/2024.

Il Direttore del CREA-GB

Dott. Luigi Cattivelli

*Firmato digitalmente
ai sensi del CAD*