



AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L’AFFITTO DI TERRENI DI
PROPRIETA’ DEL COMUNE DA DESTINARE AD USO PASCOLO
DENOMINATI “VALLONE ORGÈRES”



Indice

Art. 1 – Amministrazione affittante	Pag. 3
Art. 2 – Oggetto e finalità dell'asta pubblica	Pag. 3
Art. 3 – Valore a base d'asta	Pag. 4
Art. 4 – Durata dell'affitto	Pag. 4
Art. 5 – Cauzioni e garanzie richieste all'affittuario	Pag. 5
Art. 6 – Modalità di pagamento del canone	Pag. 5
Art. 7 – Operatori economici ammessi all'asta pubblica	Pag. 5
Art. 8 – Requisiti di ordine generale	Pag. 6
Art. 9 – Requisiti di ordine speciale	Pag. 6
Art.10 – Termine per il ricevimento delle offerte	Pag. 7
Art.11 – Criterio di aggiudicazione	Pag. 7
Art.12 – Procedura di gara	Pag. 7
Art.13 – Informazioni complementari	Pag. 8
Art.14 – Obblighi contrattuali specifici	Pag. 9
Art.15 – Rinvio	Pag.10
Art.16 – Allegati	Pag.10



Art. 1 – Amministrazione affittante

La presente asta pubblica è indetta dal Comune di LA THUILE (AO) con sede in via Marcello Collomb n. 3 CAP 11016.

Tel. 0165/884108

Mail info@comune.la-thuile.ao.it

PEC protocollo@pec.comune.la-thuile.ao.it

Le comunicazioni sono da trasmettere all'ufficio protocollo

Sito istituzionale <https://www.comune.la-thuile.ao.it>

Ulteriori informazioni sono disponibili presso i punti di contatto sopra indicati.

Art. 2 – Oggetto e finalità dell'asta pubblica

1. L'asta ha ad oggetto l'affitto, ad uso agricolo, dei seguenti terreni di proprietà comunale, denominati "Vallone Orgères" :

Comune	Foglio	Particella	Sup. catastale ha	Superficie concessa ha
La Thuile	4	1	352.91.41	117.77.00
La Thuile	11	5	224.00.00	80.00.00
La Thuile	7	1	149.37.40	87.39.76

2. L'asta mira al perseguimento degli obiettivi prioritari della politica regionale agricola e di sviluppo rurale quale declinazione, a livello territoriale, della normativa europea e nazionale, con particolare riferimento:
- al mantenimento del tessuto agricolo sul territorio regionale, da conseguirsi attraverso il rafforzamento della competitività delle aziende agricole secondo politiche, che, nel contempo, garantiscano la tutela del paesaggio, il presidio del territorio, nonché la valorizzazione dei beni pubblici;
 - alla tutela della qualità e l'accrescimento del valore aggiunto delle produzioni tipiche, con particolare attenzione al prodotto Fontina DOP;
 - alla priorità per i giovani agricoltori, al fine di assicurare un efficiente e produttivo ricambio generazionale;
 - alla adeguata gestione delle superfici prato-pascolive e al corretto equilibrio in termini di carico animale;
 - alla conservazione delle strutture di alpeggio che costituiscono un patrimonio architettonico, storico, culturale e paesaggistico di pregio.

L'Amministrazione concedente promuove, anche ai sensi degli artt. 14 e 15 del decreto legislativo (D.Lgs.) 18 maggio 2001, n. 228:

1. un approccio ambientalmente sostenibile alle pratiche agricole, che contenga le emissioni connesse alla monticazione dei capi e comunque assicuri la miglior tutela dell'ambiente;
2. la tutela delle vocazioni produttive del territorio, delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari e produttive;
3. la valorizzazione della esperienza specifica, intesa quale buona prassi di cura del territorio nel suo aspetto naturale, antropico e produttivo;
4. la promozione di attività funzionali alla sistemazione e alla manutenzione (anche migliorativa) del territorio, alla salvaguardia del paesaggio agrario e forestale, alla cura ed al mantenimento dell'assetto idrogeologico;

L'amministrazione si prefigge, in particolare, di assicurare la migliore conservazione possibile dei prati e dei pascoli permanenti, in ragione:

- della funzione protettiva da essi esercitata e consistente innanzitutto nel mantenimento della fertilità dei suoli e nella costituzione di un ostacolo alla lisciviazione ed alla dispersione nell'ambiente degli elementi minerali;
- dell'effetto benefico rispetto alla garanzia della stabilità dei versanti rispetto a fenomeni franosi e valanghivi;
- degli effetti benefici in termini di salvaguardia della biodiversità vegetale.

A tali fini, il Comune intende favorire un'economia sostenibile, in cui svolgono un ruolo fondamentale il pascolamento diretto e il suo governo costante, preferibilmente secondo metodologie tradizionali che coinvolgano l'intera filiera produttiva, basato sulle caratteristiche specifiche dell'alpeggio e sull'uso adeguato della risorsa.

Art. 3 – Valore a base d'asta

Il valore dell'affidamento è quantificato come segue:

- € 2,50 a capo lattifero;
- €. 3,50 a capo non lattifero;

Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento (deve essere indicata la percentuale di rialzo offerta rispetto alla base d'asta).

Art. 4 – Durata dell'affitto

1. La durata dell'affitto è stabilita in anni sei (6), con decorrenza dal 21/03/2026 e scadenza al 31/12/2031.
2. Ai sensi dell'art. 4 della legge 3 maggio 1982 n. 203, in caso di mancata disdetta comunicata almeno un anno prima della scadenza del contratto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni.
- 3.



Art. 5 – Cauzioni e garanzie richieste all'affittuario

È richiesto un deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento del contratto d'affitto pari a **€ 500,00** da costituirsi, una volta intervenuta l'aggiudicazione definitiva, mediante:

- a. fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 106 del d.lgs. 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'albo previsto dall'articolo 161 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

La fideiussione deve essere prestata in favore dell'Amministrazione concedente, avere validità per tutta la durata dell'affitto e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione concedente.

Art. 6 – Modalità di pagamento del canone

Il canone annuo d'affitto, corrispondente a quello offerto, è pagato all'Amministrazione concedente dall'affittuario entro il giorno 11 novembre di ogni anno.

Art. 7 – Operatori economici ammessi all'asta pubblica

1. Possono partecipare all'asta gli operatori economici di cui all'art. 65 del d.lgs. 36/2023, quali:
 - a. le imprese e società agricole, condotte da coltivatori diretti singoli o associati e/o imprenditori agricoli professionali singoli o associati;
 - b. le cooperative agricole;
 - c. i raggruppamenti temporanei da costituirsi o già costituiti tra i soggetti di cui alla precedente lettera a) o b).

Il concorrente dovrà specificare se ha natura di lavoratori manuali della terra o coltivatori diretti, singoli od associati.

2. Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento anche sostanziale con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le domande presentate.

Non è ammessa alcuna possibilità, al momento del contratto, di modificazione del RTI rispetto a quella risultante dalla domanda di ammissione alla gara, salvo quanto previsto dagli artt. 68 e 97 del d.lgs. n. 36/2023.

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti che presentino i requisiti previsti dal presente avviso, tutti da attestarsi con la dichiarazione da rendersi ai sensi e per gli effetti del d.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.



L'Ente si riserva, inoltre, a proprio insindacabile giudizio, di non accettare le offerte di affitto qualora ritenga che, anche in considerazione dell'attività svolta dagli offerenti, possa derivare un conflitto di interessi tra l'attività pubblica e quella privata e/o ravvisi nell'attività degli offerenti un possibile pregiudizio alla propria immagine o alle proprie iniziative.

I partecipanti si obbligano ad utilizzare gli spazi concessi in affitto per i soli usi propri con divieto di adibirli ad usi incompatibili con la destinazione, nonché con espresso divieto alla affittante di mutarne, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, tale destinazione d'uso.

3. Nel caso in cui all'asta partecipino lavoratori manuali della terra o coltivatori diretti, singoli od associati, a norma dell'art. 22, comma 1 della legge n. 11/1971, si procederà con licitazione privata o trattativa privata con i soli operatori aventi questa forma giuridica.

Art. 8 – Requisiti di ordine generale

1. Per la partecipazione alla presente gara il concorrente, a pena di esclusione, deve possedere i seguenti requisiti:
 - a. requisiti di ordine generale: il concorrente deve attestare di non essere soggetto ai motivi di esclusione di cui agli artt. 94 – 98 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. tramite la compilazione dell'Allegato A – Domanda di partecipazione.
 - b. requisiti di idoneità professionale: il concorrente deve attestare di essere in possesso di iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.
2. I requisiti di cui al presente avviso devono sussistere, a pena di inammissibilità della domanda di partecipazione, al momento della presentazione della domanda e permanere per tutta la durata dell'affitto.
3. L'eventuale sopravvenuta perdita dei requisiti determina la risoluzione immediata del contratto di affitto.

Art. 9 – Requisiti di ordine speciale

1. Il concorrente deve essere in possesso, o dichiarare la disponibilità, di un numero e di una tipologia di capi di bestiame che verranno monticati rispondente (in termini numerici) al carico adeguato dei terreni di cui all'art. 3. che deve essere attestato tramite un'apposita dichiarazione inserita nella busta A – documentazione amministrativa.
2. Il contenuto della dichiarazione verrà sottoposto a verifica da parte del Comune nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, previa richiesta di indicazione specifica dei singoli capi e del relativo titolo di disponibilità. L'esito positivo della verifica costituisce condizione sospensiva della efficacia dell'aggiudicazione medesima.
3. A cadenza annuale rispetto alla prima verifica, l'affittuario dovrà inviare alla Amministrazione comunale l'elenco dei capi che intende monticare, ai fini della verifica della rispondenza alle condizioni di carico adeguato.
4. Il conduttore si obbliga, pena la risoluzione del contratto a monticare bovini appartenenti alle razze autoctone valdostane (pezzata rossa valdostana – pezzata nera valdostana – razza castana).

Art. 10 – Termine per il ricevimento delle offerte

Gli interessati dovranno far pervenire, tramite Raccomandata a.r., o con corriere, o con consegna a mano, il plico contenente tutta la documentazione, a pena di esclusione **entro le ore 12.00 del giorno 15/09/2025** al seguente indirizzo: via Marcello Collomb n. 3 – 11016 La Thuile (AO)

Il rischio della tempestiva presentazione dell'offerta è a totale carico del concorrente, il quale si assume qualsiasi rischio e responsabilità in caso di mancato o incompleto inserimento dell'offerta medesima e di tutta la documentazione richiesta dai documenti di gara.

Le domande presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto non saranno ritenute valide e i relativi partecipanti non saranno ammessi alla selezione. Non saranno ammesse richieste aggiuntive o sostitutive.

Data e ora del recapito sono certificati dall'apposizione del timbro di protocollo in arrivo da parte dell'Amministrazione concedente.

Art. 11 - Criterio di aggiudicazione

1. L'aggiudicazione del contratto di affitto è disposta con il criterio del maggior rialzo rispetto alla base d'asta.

L'aggiudicazione è disposta a favore del concorrente che ha presentato il maggior rialzo, **salvo abbiano presentato richiesta coltivatori, singoli o associati, insediati su fondi contigui al bene oggetto della concessione, che avranno preferenza a norma dell'art. 22, comma 3 della l. 11/1971 con preferenza di titolari di alpeggi confinanti;**

2. In caso di offerte uguali l'Amministrazione concedente richiederà ai concorrenti di presentare, secondo le modalità sopra indicate per l'offerta economica, un'offerta migliorativa entro il termine perentorio che verrà indicato nella richiesta, convocando a tal fine una nuova seduta pubblica; ove non pervenga nessuna offerta migliorativa o le stesse fossero nuovamente uguali, nella suddetta seduta si procederà a sorteggio del concorrente aggiudicatario.

3. La stazione appaltante precisa che effettuerà l'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua.

4. L'aggiudicazione sarà disposta dopo la verifica d'ufficio, da parte del competente organo dell'Amministrazione concedente, del possesso da parte dell'aggiudicatario del possesso dei requisiti generali e speciali richiesti.

5. Sussiste il diritto di prelazione in capo al precedente conduttore ai sensi dell'art. 4 bis della L. 3/5/1982 n. 2023.

Art. 12 – Procedura di gara

1. Il Seggio di gara, composto dal RUP e da due dipendenti dell'Amministrazione di cui uno in qualità di verbalizzante, **in data 19/09/2025 alle ore 09.00**, presso il Comune di La Thuile, in seduta pubblica, procederà all'apertura della documentazione amministrativa relativa alle offerte pervenute.

Alla seduta pubblica per l'apertura delle offerte potranno assistere un incaricato di ciascun concorrente.

2. Constatata la regolare e corretta trasmissione delle offerte, la commissione di gara procederà a:
 - apertura della “Busta A – documentazione amministrativa” e verifica della documentazione prodotta;
 - apertura della “Busta B – offerta economica”, verifica del contenuto prodotto ed eventuale esclusione delle offerte non conformi;
 - formulare e dare lettura della graduatoria in base alle offerte pervenute e ammesse;
3. formulare la proposta di aggiudicazione a favore del concorrente primo graduato, salvo abbiano presentato richiesta coltivatori, singoli o associati, insediati su fondi contigui al bene oggetto della concessione, che avranno preferenza a norma dell’art. 22, comma 3 della l. 11/1971. Se l’apertura delle offerte economiche non avverrà nello stesso giorno, la successiva data e ora di apertura delle offerte economiche saranno comunicate ai concorrenti (in caso di raggruppamento, anche non costituito, alla sola Impresa Capogruppo) Le operazioni di gara si concluderanno con la proposta di aggiudicazione soggetta ad approvazione, ai sensi dell’art. 17 comma 5 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. dall’organo competente.

La proposta di aggiudicazione avrà effetti obbligatori e vincolanti per l’aggiudicatario, fermo restando che il Comune sarà vincolata esclusivamente all’atto della stipulazione del contratto.
4. Il Comune si riserva comunque, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di sospendere o revocare, prima dell’aggiudicazione definitiva, la procedura e/o di non procedere alla stipulazione del contratto di affitto, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o che possa configurarsi alcuna responsabilità nei suoi confronti.
5. Si precisa che il Comune effettuerà l’aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
6. Il Comune si riserva la facoltà di non procedere all’aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all’oggetto del contratto.

Art. 13 – Informazioni complementari

1. L’aggiudicazione definitiva è soggetta alla ulteriore condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dell’affittuario uscente. A tale scopo l’Amministrazione concedente comunica all’affittuario uscente, mediante pec o lettera raccomandata A.R. da inviarsi entro 10 (dieci) giorni dalla adozione della aggiudicazione, l’offerta aggiudicataria; l’affittuario uscente **ha diritto di prelazione** se, entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, offre condizioni uguali a quelle dell’offerta aggiudicataria, ivi compresa l’accettazione degli obblighi contrattuali specifici di cui all’art. 14.

Nel caso in cui le verifiche di cui all’art. 16.3 dessero esito negativo successivamente alla risposta dell’affittuario uscente:

 - nel caso in cui la prelazione fosse stata esercitata, le condizioni accettate verranno automaticamente riportate a quelle della offerta valida prima graduata;
 - nel caso in cui la prelazione non fosse stata esercitata, decorrerà nuovamente il termine di giorni 45 dalla comunicazione della nuova graduatoria.



2. Il periodo di monticazione è fissato in almeno giorni 90 ed è correlato al carico adeguato di cui al punto 3.4. Indicativamente, il periodo di monticazione potrà iniziare circa il 24 giugno di ogni anno, e comunque quando le condizioni della vegetazione siano idonee e la demonticazione il 29 settembre di ogni anno.
3. È vietato il subaffitto e ogni altra forma di cessione dei fondi affittati.
4. Tutte le spese relative alla stipulazione del contratto d'affitto sono a carico dell'affittuario.

Art. 14 – Obblighi contrattuali specifici

1. L'affittuario – **tenuto conto degli obiettivi prioritari di cui all'articolo 2.2** – ha l'obbligo di:
 - a) monticare vacche da latte in produzione in misura e tipologia coincidente a quella del carico adeguato dell'alpeggio, così come dichiarato in sede di offerta e di destinare il latte alla produzione – diretta o mediante conferimento a cooperative tra produttori del latte – di Fontina DOP, Fromadzo DOP e formaggi P.A.T. (produzioni agroalimentari tradizionali) della Valle d'Aosta;
 - b) utilizzare le superfici mediante il pascolamento diretto e turnato da parte del bestiame e mantenere una cotica erbosa densa ed equilibrata;
 - c) provvedere alla custodia continua degli animali monticati intendendo come tale l'adozione di un sistema quotidiano di sorveglianza degli animali mediante l'impiego di apposito personale;
 - d) distribuire correttamente le deiezioni aziendali sulle superfici pascolive tramite canali per la fertirrigazione (rû) o pompe e tubazioni;
 - e) non usare alcun tipo di fertilizzante chimico;
 - f) non usare pesticidi, diserbanti e disseccanti;
 - g) alimentare il bestiame, al massimo, con 1 kg/UBA/giorno di mangimi concentrati; tale limite va ricondotto all'intera stagione d'alpeggio e pertanto il massimale giornaliero può essere superato per un determinato periodo a condizione che tale quantitativo non venga oltrepassato nel computo dell'intera stagione d'alpeggio;
 - h) limitare lo sviluppo di erbe ed arbusti infestanti nonché della flora nitrofila nel pascolo fertile e nelle aree prossime ai fabbricati, adottando opportune pratiche agricole (es. taglio, sfalcio, concimazioni corrette ecc.);
 - i) mantenere il decoro e la pulizia delle strutture e dei pascoli provvedendo alla rimozione di materiali deturpanti per l'ambiente;
 - j) inoltrare, a cadenza annuale entro il giorno che verrà indicato dall'Amministrazione comunale, l'elenco degli animali che verranno monticati, nel rispetto del carico adeguato previsto originariamente o a seguito di revisione concordata con il Comune.

A seguito del comprovato verificarsi di fatti eccezionali, anche di natura sanitaria, l'Amministrazione concedente può concedere, previa motivata richiesta dell'affittuario, deroghe ai suddetti obblighi contrattuali.

2. L'inosservanza degli obblighi indicati nell'art. 19.1, lettere a), b) e j), è causa di risoluzione del contratto d'affitto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e comporta l'incameramento del deposito cauzionale, fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore.
3. L'inosservanza degli obblighi di cui alle altre lettere dell'art. 19.1 darà luogo all'applicazione di penali e, se del caso, all'incameramento del deposito cauzionale, fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore. Il



verificarsi di almeno quattro violazioni degli obblighi di cui all'art. 19.1 (anche reiterate) costituisce causa di risoluzione del contratto.

Art. 15 – Rinvio

Per tutto quando non espressamente previsto nel presente avviso, si applicano le norme di cui al r.d. 827/1924 ed al d.lgs. 36/2023, in quanto compatibili.

Art. 16 – Allegati

1. Modello di domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione generale.