



**Criteria per la vendita dei terreni
nell'ambito della
*"Banca delle terre agricole"***

Approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 aprile 2021, n. 19

Questo documento è di proprietà di ISMEA che se ne riserva tutti i diritti

1. Introduzione

L'art. 16 della legge 28 luglio 2016, n. 154 ha istituito, presso l'ISMEA, la "**Banca delle terre agricole**" - di seguito denominata «Banca» o «BTA» - con la finalità di costituire un inventario completo della domanda e dell'offerta dei terreni agricoli che si rendono disponibili anche a seguito di abbandono dell'attività produttiva e di prepensionamenti, raccogliendo, organizzando e dando pubblicità alle informazioni necessarie sulle caratteristiche naturali, strutturali ed infrastrutturali dei medesimi, sulle modalità e condizioni di cessione e di acquisto degli stessi.

La Banca può essere alimentata sia con i terreni derivanti dalle **operazioni fondiari realizzate da ISMEA**, sia con i terreni appartenenti a Regioni, Province Autonome o altri soggetti pubblici, anche non territoriali, interessati a vendere, per il tramite della Banca, i propri terreni, previa sottoscrizione di specifici accordi con l'Istituto.

La Banca è accessibile gratuitamente dagli utenti interessati all'acquisto, che possono in tal modo prendere visione delle schede tecniche con la descrizione dei terreni in vendita ed inviare la propria manifestazione di interesse a partecipare alla procedura competitiva ad evidenza pubblica di cui all'art.13, comma 4 *quater*, del decreto legge 22 ottobre 2016, n. 193, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° dicembre 2016, n. 225.

Ai sensi del citato Decreto - che ha, tra l'altro, novellato l'art. 14 della legge 26 maggio 1965, n. 590 – alla vendita dei terreni da parte di ISMEA **non** si applica la **prelazione agraria**.

2. Criteri di accesso dei terreni alla Banca

L'alimentazione/aggiornamento della Banca avviene di norma con **cadenza semestrale**.

Rientrano nel campo di applicazione della procedura di vendita attraverso la Banca i terreni ISMEA che soddisfano le seguenti condizioni:

- Terreni per i quali è stata pronunciata una sentenza di risoluzione contrattuale, passata in giudicato;
- Terreni per i quali è stata annotata l'attestazione di inadempimento contrattuale di cui all'art.13, comma 4-bis, del D.L. 193/2016;
- Terreni per i quali è stato stipulato un atto di risoluzione consensuale su istanza motivata dell'assegnatario.
- Terreni per i quali è intervenuto un provvedimento definitivo di revoca/decadenza dalle agevolazioni.

L'Istituto si riserva in ogni momento di rimuovere i terreni dalla Banca.

Oltre che conseguentemente all'esito positivo della procedura competitiva di vendita, i terreni possono essere rimossi dalla Banca anche nei seguenti casi particolari:

- Rinuncia a sentenza e pagamento del dovuto, con o senza riscatto, da parte dell'ex assegnatario¹;
- Altra ipotesi di ritorno *in bonis*, con o senza riscatto, azionabile successivamente all'attestazione di cui all'art. 13 comma 4-bis del D.L. 193/2016²;
- Esito infruttuoso della procedura di asta.

¹ Il pagamento - integrante causa di rimozione del terreno dalla Banca- può avvenire, per ciascun tentativo di vendita, **non oltre** il termine di scadenza per la presentazione della relativa manifestazione di interesse.

² il ritorno *in bonis* - integrante causa di rimozione del terreno dalla Banca - può avvenire, per ciascun tentativo di vendita, **non oltre** il termine di scadenza per la presentazione della relativa manifestazione di interesse.

3. Requisiti per partecipare alla procedura ad evidenza pubblica

Possono partecipare alla procedura competitiva **tutti i soggetti** che:

- a) non abbiano riportato condanne per delitti che comportino la pena accessoria della incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione (art. 32 *quater* c.p.);
- b) non siano sottoposti a misure di prevenzione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- c) non si trovino nelle condizioni di cui all'art. 68 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (esclusione dalla partecipazione per negligenza o malafede in precedenti procedure di aggiudicazione o rapporti contrattuali) con riferimento al terreno oggetto di vendita;
- d) non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- e) nei propri confronti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, né emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, né di applicazione della pena su richiesta, (ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale), per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità, che incidono sulla propria moralità professionale; né sia stata riportata condanna con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, par. 1 Direttiva C.E. 2004/18.

In caso di persone giuridiche, i requisiti di partecipazione devono essere posseduti, oltre che dal soggetto che sottoscrive la manifestazione di interesse, **anche dai seguenti soggetti in carica alla data di pubblicazione dell'Avviso o che assumono la carica fino alla data di presentazione dell'offerta economica:**

- in caso di *impresa individuale*: titolare e direttore tecnico;
- in caso di *società in nome collettivo*: soci e direttore tecnico;
- in caso di *società in accomandita semplice*: soci accomandatari e direttore tecnico;

- in caso di *altri tipo di società o consorzio*: membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza (es. Collegio sindacale, Organismo di vigilanza) o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza, in caso di società con meno di quattro soci. Nel caso di società con due soli soci i quali siano in possesso, ciascuno del 50% delle quote azionarie, le dichiarazioni devono essere rese da entrambi i suddetti soci.
- procuratori generali e institori delle società muniti di poteri decisionali.

Non possono essere presentate offerte per persone da nominare nei termini previsti dall'art. 1402 del codice civile.

4. Modalità operative per la vendita dei terreni inseriti nella Banca

I terreni sono **venduti a corpo e non a misura**, nello **stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, con le relative accessioni e pertinenze, diritti e servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli esistenti anche non noti e non trascritti, con espresso obbligo in capo all'aggiudicatario di provvedere, a propria cura e spese, a dare tempestivo corso alle necessarie regolarizzazioni prima di procedere alla sottoscrizione dell'atto di vendita.

Al fine di garantire la massima partecipazione alla procedura competitiva, è dato Avviso pubblico contenente indicazione dei terreni oggetto di vendita e del valore a base d'asta. L'Avviso è pubblicato sul sito istituzionale nell'apposita sezione dedicata alla BTA e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su 2 dei principali quotidiani a diffusione nazionale.

Dalla pubblicazione dell'Avviso saranno assegnati **90 giorni di calendario** per la ricezione delle **manifestazioni di interesse**. È ammessa la facoltà di manifestare interesse per più terreni. In tal caso, la manifestazione deve essere presentata per ogni singolo terreno.

È facoltà dell'Istituto pubblicare un Avviso di vendita anche riferito ad uno o più lotti di terreni.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere inviate esclusivamente in via telematica utilizzando il portale dedicato della BTA. Ai sensi dell'art. 16, comma 3, legge 28 luglio 2016, n. 154, le modalità di accesso al portale sono indicate nel sito istituzionale.

Tutti coloro che hanno manifestato interesse e che risulteranno in possesso dei requisiti soggettivi di partecipazione saranno invitati a partecipare alla procedura competitiva (**lettera di invito**) con il sistema della vendita senza incanto.

Tutte le comunicazioni previste dalla procedura di vendita saranno inviate esclusivamente tramite posta elettronica certificata (PEC). Pertanto, in fase di manifestazione di interesse, i partecipanti dovranno indicare – **a pena di esclusione** – l'indirizzo di una casella di posta elettronica certificata.

Le offerte economiche, corredate dal deposito cauzionale, dovranno pervenire in busta chiusa **entro e non oltre 45 giorni** dall'invio della lettera di invito.

I partecipanti alla procedura saranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni di calendario dalla data della presentazione della stessa.

A pena di esclusione, il **deposito cauzionale** per partecipare alla procedura competitiva è fissato nella **misura del 10% del valore a base d'asta** di ogni singolo terreno o lotto per il quale si è manifestato interesse ed è versato tramite **assegno circolare**.

Saranno consentite offerte esclusivamente di importo non inferiore a quello a base d'asta, ad eccezione dell'esperimento di vendita al quarto incanto per il quale si rinvia al paragrafo 5 che segue.

Decorso il termine per la presentazione delle offerte una Commissione, appositamente nominata, procederà in seduta pubblica all'apertura delle offerte pervenute.

Esperita la procedura, per i primi tre tentativi di vendita, risulterà aggiudicatario, per ciascun terreno, il concorrente che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto alla base d'asta; per il quarto incanto, si rinvia al paragrafo 5 che segue.

Nel caso di **offerte più elevate di pari importo**, i relativi partecipanti saranno invitati a presentare una nuova offerta segreta, in aumento rispetto a quella precedente (**rilancio**), con indicazione anche dei numeri decimali del nuovo importo offerto.

La procedura sarà aggiudicata in favore del soggetto che effettuerà l'offerta di rilancio di importo più elevato.

All'esito della apertura, la Commissione stilerà, per ciascun terreno e/o lotto, la graduatoria delle offerte pervenute e il Direttore Generale disporrà l'aggiudicazione definitiva con propria determinazione.

L'aggiudicatario potrà rinunciare all'aggiudicazione, senza alcuna pretesa o richiesta se non la restituzione della cauzione, nel caso in cui, trascorsi **12 mesi** dalla ricezione della comunicazione di aggiudicazione, non sia stato possibile procedere alla stipula dell'atto definitivo di vendita per fatto non imputabile

all'aggiudicatario. Ismea non sarà, comunque, tenuto alla restituzione della cauzione qualora l'aggiudicatario sia stato già immesso nel possesso del fondo.

L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo della proprietà che si produce solo al momento del rogito notarile e del pagamento integrale del prezzo.

È facoltà di ISMEA procedere all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida ovvero decidere di non procedere all'aggiudicazione, dandone comunicazione a tutti i partecipanti.

All'esito della procedura, saranno effettuate sul soggetto aggiudicatario tutte le verifiche finalizzate alla comprova del possesso dei requisiti soggettivi dichiarati in fase di partecipazione.

Nel caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario o di decadenza dello stesso, si potranno interpellare i soggetti utilmente collocati in graduatoria, nell'ordine di classificazione.

La graduatoria ha comunque un termine di validità di **2 anni** dalla data di approvazione.

5. Nuovo Avviso di vendita

In assenza di manifestazioni di interesse o di esito infruttuoso di un tentativo di vendita, ISMEA procede con la pubblicazione di un nuovo Avviso di vendita.

Ad eccezione di terreni al quarto incanto, ciascun tentativo di vendita si tiene ad un prezzo base ridotto di **un quarto** rispetto al valore fissato per il tentativo precedente. In questo caso, sono ammesse solamente **offerte libere in rialzo** rispetto al valore a base d'asta.

Per i terreni al **quarto incanto** il valore a base d'asta non subisce alcun ribasso rispetto al precedente tentativo. In questo caso, sono ammesse **offerte libere sia in rialzo che in ribasso** rispetto al valore a base d'asta, con un **valore minimo**, al di sotto del quale la vendita non può avere luogo, fissato nella misura del **35% del valore a base d'asta**. Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto al valore minimo.

Per le modalità di espletamento della procedura di vendita si rinvia a quanto previsto al paragrafo 4 che precede.

6. Vendita dei terreni

In base a quanto disposto dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 art. 1 comma 510, agli atti derivanti dalle procedure di vendita tramite Banca delle Terre Agricole si applicano, in ordine alle modalità di regolarizzazione urbanistica da compiersi in relazione al trasferimento della proprietà degli immobili, le speciali disposizioni di cui agli articoli 46, comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'aggiudicatario, entro il termine (comunque non inferiore a 60 giorni) che sarà assegnato dall'ISMEA successivamente alla formalizzazione dell'aggiudicazione, dovrà provvedere, prima della sottoscrizione del contratto, ad effettuare a propria cura e spese le regolarizzazioni richieste, pena la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale.

Il prezzo dei terreni sarà corrisposto dall'aggiudicatario in un'unica soluzione, al netto del deposito cauzionale, e contestualmente alla stipula del contratto di vendita.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula, nessuna esclusa, sono a totale carico della parte acquirente.

Il Notaio rogante sarà designato da ISMEA ed individuato in Roma.

7. Agevolazioni per giovani imprenditori agricoli

Ai sensi dell'art.13, comma 4-quater, secondo periodo, del D.L. 193/2016, in caso di aggiudicazione in favore di giovani imprenditori agricoli, il pagamento del prezzo potrà avvenire ratealmente, con iscrizione di ipoteca pari al 100% del valore del terreno posto a base d'asta per i primi tre tentativi di vendita o del prezzo di aggiudicazione, se minore, in caso di terreni al quarto tentativo.

In questo caso, il prezzo del terreno, fino al 100% del valore a base d'asta ed al netto della cauzione versata, potrà essere corrisposto in rate semestrali o annuali e il relativo piano di ammortamento sarà sviluppato per un periodo **massimo di 30 anni**³.

Il pagamento delle singole rate di preammortamento e di ammortamento dovrà essere effettuato, dalla parte acquirente, esclusivamente mediante versamento della somma a mezzo SDD (*Sepa Direct Debt*), con addebito diretto sul conto corrente dell'aggiudicatario.

In applicazione della Comunicazione della Commissione europea del 19 gennaio 2008 (2008/C 14/02) il tasso annuale di riferimento massimo applicabile alla vendita è corrispondente al tasso base – consultabile all'indirizzo https://ec.europa.eu/competition-policy/state-aid/legislation/reference-discount-rates-and-recovery-interest-rates/reference-and-discount_en vigente al momento della determinazione di aggiudicazione, aumentato **fino a 220 punti base**.

³ **Esempio terreno dal I al III tentativo:** Fatto 100 il valore a base d'asta
10 il deposito cauzionale (10% valore a base d'asta)
115 importo offerto

115 prezzo di aggiudicazione che, in caso di giovane imprenditore agricolo, può essere così versato:
10, pari al deposito cauzionale, trattenuto come principio di prezzo al momento dell'aggiudicazione
90 importo rateizzabile (pari al prezzo a base d'asta al netto della cauzione)
15, pari al rialzo, da versarsi in sede di stipula dell'atto definitivo
Iscrizione ipoteca legale per il valore di 100 (ovvero 100% del valore a base d'asta)

Esempio terreno dal IV tentativo: Fatto 100 il valore a base d'asta
35 il valore minimo per l'offerta
10 il deposito cauzionale
50 importo offerto

50 prezzo di aggiudicazione che, in caso di giovane imprenditore agricolo, può essere così versato:
10, pari al deposito cauzionale, trattenuto come principio di prezzo al momento dell'aggiudicazione
40 importo rateizzabile (pari al prezzo a base d'asta al netto della cauzione)
Iscrizione ipoteca legale per il valore di 50 (pari al prezzo di aggiudicazione)

Per accedere alle agevolazioni, il soggetto **al momento della manifestazione di interesse** deve risultare in possesso dei seguenti requisiti:

Se trattasi di **impresa individuale**, deve essere:

- amministrata da un soggetto di età compresa tra i 18 anni compiuti e i 41 non compiuti;
- iscritta al registro delle imprese della Camera di Commercio;
- titolare di partita IVA in campo agricolo;
- iscritta al regime previdenziale agricolo.

Se trattasi di **società**, deve essere:

- iscritta al registro delle imprese della Camera di Commercio;
- titolare di partita IVA in campo agricolo;
- avente per oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività di cui all'art. 2135 c.c.;
- recare l'indicazione di "società agricola" nella ragione o nella denominazione sociale;
- avere una maggioranza assoluta, numerica e di quote di partecipazione, di soci di età compresa tra i 18 anni compiuti e i 41 anni non compiuti;
- amministrata da soggetti di età compresa tra i 18 anni compiuti e i 41 anni non compiuti.

Qualora il giovane imprenditore agricolo risulti aggiudicatario di due o più terreni, potrà, a sua scelta, richiedere il pagamento rateale del prezzo **limitatamente** ad un solo terreno.

8. Procedura di asta con esito infruttuoso

Ai sensi dell'art.13, comma 4-*quater*, secondo periodo, del D.L. 193/2016, in caso di esito infruttuoso, l'Istituto potrà procedere a trattativa privata.