



## MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI

La Fondazione cav. Luciano e cav. dott. Agostino de Bellat, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione dd. 08 aprile 2025, intende concedere in affitto ad imprenditori agricoli che si assumano l'impegno di condurre, i terreni di pertinenza del compendio agricolo di Marco - frazione di Rovereto, denominato "La Pinera", secondo le regole del "buon padre di famiglia", un principio del Codice Civile che richiama una gestione attenta, razionale e sostenibile delle risorse agricole. Questo approccio si basa su valori tradizionali di responsabilità, cura e lungimiranza, dove il proprietario o il conduttore del terreno agricolo opera con l'obiettivo di preservare e valorizzare il patrimonio, rispettando sia le esigenze economiche sia quelle ambientali.

Il contratto d'affitto avrà decorrenza dal **01 gennaio 2026** per una durata di **10 annate agrarie** e sarà stipulato secondo la disciplina dei "patti agrari in deroga" di cui all'art.45 della 203/82 al fine di garantire sia il regime dei miglioramenti effettuati che la regolare riconsegna al concedente alla scadenza pattuita.

Il contratto d'affitto potrà essere prorogato su richiesta dell'affittuario, a discrezione della Fondazione, per ulteriori 10 anni, fatti salvi i necessari ed opportuni aggiornamenti tecnico/economici.

### 1) Oggetto della manifestazione d'interesse

La presente manifestazione d'interesse ha per oggetto l'assegnazione in affitto, ai sensi dell'art. 45 Legge n. 203/1982, dei terreni e fabbricati ad esclusivo utilizzo agrario. I terreni ed i fabbricati oggetto della presente manifestazione d'interesse sono destinati all'esercizio dell'attività agricola descritta dall'art. 2135 del Codice Civile.

### 2) Descrizione dei terreni:

SEZIONE_CATASTALE	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	COLTURE	SUP.PRODUTTIVA
ROVERETO - MARCO	428	mq. 4.340	Frutteto	mq. 90.324
ROVERETO - MARCO	429	mq. 2.396	Vigneto	mq. 31.974
ROVERETO - MARCO	440/1	mq. 4.807	altro	mq. 25.876
ROVERETO - MARCO	453/1	mq. 2.950		mq. 148.174
ROVERETO - MARCO	466/1	mq. 6.055		
ROVERETO - MARCO	467	mq. 7.072		
ROVERETO - MARCO	469	mq. 7.544		
ROVERETO - MARCO	470	mq. 18.257		
ROVERETO - MARCO	471	mq. 23.768		
ROVERETO - MARCO	472	mq. 1.831		
ROVERETO - MARCO	473/1	mq. 1.704		
ROVERETO - MARCO	474	mq. 3.953		
ROVERETO - MARCO	475	mq. 1.438		
ROVERETO - MARCO	476	mq. 15.919		
ROVERETO - MARCO	478	mq. 10.731		
ROVERETO - MARCO	479	mq. 3.365		
ROVERETO - MARCO	480	mq. 12.670		
ROVERETO - MARCO	481	mq. 6.287		
ROVERETO - MARCO	482/1	mq. 11.191		
ROVERETO - MARCO	484	mq. 1.292		
ROVERETO - MARCO	491/1	mq. 53		
ROVERETO - MARCO	1295	mq. 254		
ROVERETO - MARCO	1329/8	mq. 297		
		<b>mq. 148.174</b>		

## Descrizione del Compendio Agricolo

Il compendio agricolo si estende su un'ampia superficie, comprendendo sia un frutteto che un vigneto, entrambi curati secondo tecniche agronomiche moderne per garantire un'elevata produttività e qualità dei raccolti.

Il **frutteto** è composto da diverse varietà di melo, selezionate in base alle caratteristiche pedoclimatiche della zona. La disposizione razionale delle piante e l'adozione di sistemi di irrigazione e concimazione mirati permettono di ottenere una produzione abbondante e sostenibile.

Il **vigneto**, coltivato con vitigni varietà Pinot Grigio, segue un impianto studiato per ottimizzare l'esposizione solare e la gestione delle operazioni colturali. Le tecniche di potatura e conduzione della vigna sono finalizzate a garantire un equilibrio vegeto-produttivo ideale, contribuendo alla produzione di uve di alta qualità, destinate alla vinificazione o alla vendita di uva fresca.

Al centro della proprietà si trova un **ampio fabbricato rurale (p.ed. 114/1)** adibito a supporto dell'attività agricola. La struttura, realizzata con materiali tradizionali e funzionali, ospita 2 unità abitative con sottostante zona seminterrata destinata a cantine e magazzini ed a fianco una ampia tettoia con seminterrato destinato a magazzini. Il fabbricato è dotato di tutte le infrastrutture necessarie per agevolare le operazioni aziendali, garantendo efficienza e organizzazione. L'intero compendio è caratterizzato da un'armonia tra produzione agricola e sostenibilità, con un'attenzione particolare alla gestione responsabile delle risorse naturali e alla valorizzazione del territorio. Nelle immediate vicinanze del fabbricato, in posizione centrale, è in funzione un pozzo aziendale per l'irrigazione in possesso di regolare concessione C/3496 con prelievo di 30 litri al secondo che, in seguito a rinnovo della stessa, potrebbe essere rideterminato a 12 litri al secondo.

### 3) Requisiti per l'assegnazione

Possono presentare domanda d'assegnazione in affitto dei terreni unicamente ditte individuali o società agricole, coltivatori diretti "C.D." e Imprenditori Agricoli Professionali "I.A.P.", i quali partecipano in qualità di titolari, legali rappresentanti, soci e/o coadiuvanti familiari, di un'**azienda agricola professionale** (definita al successivo punto 6) del tutto sufficiente al sostentamento proprio e dei propri familiari; i terreni oggetto della presente concessione sono pertanto da considerarsi fattore migliorativo o di arrotondamento all'azienda agricola principale, potendo rinunciare alla conduzione la parte conduttrice, in qualsiasi momento, senza per questo compromettere la propria attività che proseguirà sui fondi in conduzione.

Nel caso di Cooperative agricole la Fondazione De Bellat potrà incaricare ed autorizzare esplicitamente la parte affittuaria, in deroga a quanto previsto dall'art. 21 della legge 203/82, a sub-concedere l'intera superficie affittata. L'individuazione del/dei subaffittuario/i deve avvenire nel rispetto della vigente normativa in materia e il canone previsto nel contratto di subaffitto non potrà subire modifiche delle pattuizioni contrattuali e/o in diminuzione o in aumento rispetto al canone del presente contratto. In ogni caso sarà necessaria l'autorizzazione e il gradimento della parte concedente.

### 4) Durata dell'assegnazione

La durata del contratto d'affitto è concordemente stabilita e accettata dalle parti, in deroga agli articoli 1 e 22 della Legge n. 203/1982, in **10 annate agrarie** con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto in deroga fino al **31 dicembre 2035**.

#### **4.a) Obblighi di rinnovo e gestione delle coltivazioni con possibilità di sviluppo e miglioramento aziendale**

1. L'affidatario si impegna a rinnovare annualmente almeno il 6% delle coltivazioni assegnate, garantendo così il continuo miglioramento e la rigenerazione del patrimonio agricolo. Tale rinnovo potrà riguardare il reimpianto di specie esistenti o l'introduzione di nuove colture compatibili con le caratteristiche agronomiche del terreno e gli obiettivi produttivi dell'azienda.

È prevista la possibilità di compensazione della superficie eccedente: qualora in un anno venga rinnovata una percentuale superiore al 6%, l'eccedenza potrà essere conteggiata ai fini del rispetto dell'obbligo negli anni successivi.

Questo requisito è finalizzato a:

- ✓ mantenere la produttività e la redditività aziendale attraverso il progressivo rinnovamento delle colture;
- ✓ garantire la sostenibilità ambientale mediante il ricambio periodico delle piante, la prevenzione dell'impovertimento del suolo e la gestione razionale delle risorse;
- ✓ migliorare la qualità e la competitività della produzione favorendo l'adozione di varietà più resistenti, produttive e adatte alle esigenze del mercato.

L'affidatario dovrà documentare annualmente gli interventi effettuati, assicurando il rispetto degli obblighi contrattuali e contribuendo allo sviluppo equilibrato e sostenibile dell'azienda agricola. La mancata esecuzione dei miglioramenti, finiti a regola d'arte, e successiva messa a coltura, da parte dell'assegnatario, comporta la rescissione del contratto e quindi la restituzione dei terreni sopra indicati alla concedente senza che nulla sia dovuto alla parte assegnataria.

2. In aggiunta/alternativa agli obblighi contrattuali descritti al precedente punto 1, l'assegnatario del compendio agricolo avrà la possibilità di **presentare un programma d'investimento** volto a migliorare la redditività dell'azienda, attraverso interventi mirati all'ottimizzazione delle coltivazioni, alla valorizzazione dei prodotti e all'adozione di pratiche innovative e sostenibili. Eventuali migliorie dei fabbricati dovranno essere autorizzate dalla Fondazione De Bellat, di volta in volta, con valutazione dell'eventuale riparto delle spese.

**Le strategie di sviluppo potranno includere:**

- ✓ miglioramento delle coltivazioni: introduzione di nuove varietà più produttive e resistenti, ottimizzazione delle tecniche di irrigazione e concimazione, implementazione di metodi di agricoltura di precisione;
- ✓ diversificazione della produzione: ampliamento delle colture con specie complementari, creazione di prodotti trasformati per aumentare il valore aggiunto della produzione;
- ✓ efficientamento della gestione aziendale: utilizzo di tecnologie digitali per il monitoraggio delle coltivazioni, miglioramento della logistica e della distribuzione;

- ✓ sviluppo della filiera corta e vendita diretta: creazione di un punto vendita aziendale, partecipazione a mercati locali e fiere, attivazione di canali di vendita online;
- ✓ investimenti strutturali: miglioramento del fabbricato rurale con la realizzazione di spazi per la lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti, potenziamento delle infrastrutture aziendali.

L'obiettivo è incrementare la redditività dell'azienda attraverso una gestione efficiente e innovativa, valorizzando al contempo le risorse territoriali e promuovendo una produzione agricola sostenibile e competitiva.

## 5) Domanda di assegnazione

La Fondazione De Bellat intende affittare i terreni descritti nel loro complesso. Coloro che siano interessati all'assegnazione dei terreni, sono tenuti a presentare la domanda/ manifestazione d'interesse nei termini e con le modalità previste dalla presente.

La domanda di assegnazione, debitamente firmata, dovrà contenere i seguenti dati:

- generalità del richiedente, residenza del richiedente, - professione del richiedente, - ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della predisposizione graduatoria secondo quanto previsto nella presente manifestazione d'interesse. Le indicazioni di cui sopra possono essere oggetto di autocertificazione.

La presentazione della richiesta di assegnazione equivale a **proposta irrevocabile da parte del richiedente fino alla conclusione della procedura di assegnazione**, mentre non vincola la concedente Fondazione De Bellat.

La partecipazione alla gara implica la piena accettazione di tutte le clausole previste dalla presente manifestazione d'interesse.

La richiesta di assegnazione non sarà presa in considerazione se condizionata.

Ogni azienda potrà chiedere l'intero compendio agricolo, come individuato in premessa.

La domanda di assegnazione, indirizzata alla Fondazione De Bellat, presso Fondazione E. Mach – Via E. Mach nr. 1 - 38098 S. Michele all'Adige (TN), dovrà essere presentata entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **03 giugno 2025**.

La domanda potrà essere consegnata a mano previo appuntamento telefonico oppure inviata all'indirizzo PEC della Fondazione, secondo quanto riportato al successivo punto 12.

In caso d'invio a mezzo PEC, farà comunque fede la data di ricezione.

Per la predisposizione della domanda potrà essere utilizzato il modello allegato alla presente manifestazione d'interesse.

## 6) Documentazione da allegare alla domanda

Ai fini della dimostrazione di azienda agricola professionale, è inoltre richiesto:

a) l'iscrizione all'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (INPS) in qualità di datore di lavoro agricolo o di prestatore di lavoro agricolo;

b) l'esercizio dell'attività agricola a titolo principale secondo quanto disposto dall'articolo 24 della legge 11/2000 (APIA) o dichiarazione della Regione/Provincia Autonoma di riconoscimento I.A.P.;

2. Per i medesimi fini, nel caso di imprenditori associati è richiesto che l'esercizio dell'attività agricola costituisca l'oggetto sociale esclusivo dell'impresa; è richiesta inoltre l'iscrizione della società all'INPS in qualità di datore di lavoro agricolo nonché:

a) per le società di persone che almeno la metà dei soci eserciti l'attività agricola a titolo principale secondo quanto disposto dall'articolo 24 della legge da riferirsi per le società in accomandita semplice ai soli soci accomandatari; in alternativa all'iscrizione all'INPS della società è ritenuta comunque sufficiente l'iscrizione dei predetti soci;

b) per le società cooperative che le stesse utilizzino prevalentemente prodotti conferiti dai soci e che almeno la metà dei soci eserciti l'attività agricola a titolo principale secondo quanto disposto dall'articolo 24 della legge;

c) per le società di capitali che oltre il 50 per cento del capitale sociale sia sottoscritto da soci che esercitino l'attività agricola a titolo principale secondo quanto disposto dall'articolo 24 della legge; questa condizione deve permanere e comunque essere assicurata anche nel caso di circolazione delle quote o delle azioni.

## **7) Modalità di aggiudicazione e valutazione delle offerte**

L'assegnazione sarà effettuata a favore del candidato la cui domanda abbia riportato il punteggio più alto sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

- 1) giovani con età inferiore ai 41 anni alla data di pubblicazione della presente manifestazione d'interesse (In caso di società vale la media dell'età dei soci) - da assegnare da **1 a 5 punti**;
- 2) presentazione di un **programma d'investimento** con impianto di colture agricole specializzate (vite, piante da frutto, colture minori, vivaio) sul suolo agricolo oggetto della manifestazione d'interesse - da assegnare da **1 a 20 punti**;
- 3) localizzazione geografica del centro aziendale nella provincia di Trento (per centro aziendale s'intende il fabbricato, o il complesso dei fabbricati, connesso all'attività aziendale e situato sui terreni aziendali; in assenza di fabbricati, il centro aziendale si identifica con la porzione più estesa dei terreni aziendali) - da assegnare da **1 a 5 punti**.
- 4) offerta economica a rialzo partendo da una base d'asta di Euro 30.000,00.= (trentamila Euro) annui - da assegnare da **1 a 10 punti**.

La graduatoria sarà gestita per punteggio massimo di 40 punti.

La commissione si riserva di emettere una valutazione complessiva della proposta per individuare/definire l'assegnatario.

## **8) Graduatoria**

Un'apposita commissione, nominata dal Cda della Fondazione De Bellat, valuterà il programma d'investimento proposto al punto 2) e predisporrà la graduatoria, proponendo l'assegnazione del compendio agricolo sulla base della stessa.

In fase di formazione della graduatoria, la commissione può svolgere accertamenti circa le dichiarazioni fatte dai partecipanti.

## **9) Canone d'affitto**

Il canone d'affitto, anche in considerazione dei miglioramenti da effettuarsi a cura dell'assegnatario, è determinato su una base d'asta di € 30.000,00 (trentamila/00) annui, da versare entro il 10 novembre di ogni annata agraria; il canone sarà aggiornato secondo quanto stabilito annualmente con determina del Dirigente della Provincia Autonoma di Trento o, in caso di assenza del provvedimento, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati pubblicato dal Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento, prendendo in riferimento i mesi di ottobre dei due anni precedenti. Il canone d'affitto dovrà essere versato al proprietario entro l'undici novembre di ogni anno.

## **10) Garanzia degli obblighi contrattuali**

A garanzia degli obblighi contrattuali nonché per eventuali danni che fossero arrecati per colpa o negligenza, l'affittuario dovrà prestare una polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) pari al 100% del canone annuale del contratto (di cui al precedente punto 9). Detta cauzione sarà restituita alla riconsegna del compendio agricolo e dopo aver accertato il regolare adempimento delle prescrizioni stabilite nel contratto d'affitto stipulato tra le parti.

## **11) Informativa trattamento dati personali**

a). Ai sensi Regolamento Europeo 2016/679 la Fondazione De Bellat si impegna a trattare i dati forniti esclusivamente per le finalità connesse e strumentali alle attività istituzionali.

b). I dati sono trattati in relazione alle esigenze del procedimento, ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali, con la garanzia che il trattamento dei dati personali viene svolto nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.

c). I dati saranno trattati per tutta la durata del procedimento ed anche successivamente, per l'espletamento di obblighi di legge e per finalità amministrative.

d). Il conferimento dei dati è necessario al fine di adempiere agli obblighi previsti da leggi e regolamenti, dalla normativa dell'UE, ovvero da disposizioni impartite da Autorità a ciò legittimate dalla legge e da organi di vigilanza e controllo.

e). I dati potranno essere comunicati solo per adempimento a specifiche norme di legge o rapporti contrattuali.

## **12. Informazioni, riferimenti e contatti**

Fondazione cav. Luciano e cav. dott. Agostino de Bellat

Sede sociale presso Fondazione E. Mach – Via E. Mach nr. 1 - 38098 S. Michele all'Adige (TN)

Codice Fiscale 80014020228 – P IVA 00391910221

Cell. Segreteria 334/7688933

sito web: [www.fondazionebellat.org](http://www.fondazionebellat.org)

e-mail Segreteria: [fondazione.debellat@gmail.com](mailto:fondazione.debellat@gmail.com) PEC: [debellat@pec.it](mailto:debellat@pec.it)

Eventuali sopralluoghi alla tenuta possono essere concordati col Presidente della Fondazione al seguente numero di cellulare: Geom. Donati Bruno: 347 – 7700315

### **13. ALLEGATI**

Allegato A - **“Modello di domanda di assegnazione”**

Allegato 1 al “Modello di domanda di assegnazione” - ***Offerta Economica (“OE”)***

Allegato 2 al “Modello di domanda di assegnazione” - ***Offerta Tecnica (“OT”)***

### **14. Foro Competente**

In caso di controversie, il foro competente è esclusivamente quello di Trento.