

BTA BANCA NAZIONALE
DELLE TERRE AGRICOLE

CRITERI PER LA VENDITA DEI TERRENI¹

VII edizione

¹ Approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 aprile 2024, n.15

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**.

Per l'espletamento delle procedure di vendita, ISMEA può avvalersi della convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 24 maggio 2024 al fine di effettuare l'asta dei terreni attraverso procedura telematica via Web.

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:

1. terreni per i quali è stata pronunciata una sentenza di risoluzione contrattuale, passata in giudicato,
2. 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,
3. terreni per i quali è stato stipulato un atto di risoluzione consensuale su istanza motivata dell'assegnatario, o
4. 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:

1. rinuncia a sentenza e pagamento del dovuto, con o senza riscatto, da parte dell'ex assegnatario²,
2. 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. 193/2016³, o
3. esito infruttuoso della procedura di asta.

² Il pagamento – integrante causa di rimozione del terreno dalla Banca – può avvenire, per i primi tre tentativi di vendita, **non oltre** il termine di scadenza per la presentazione della relativa manifestazione di interesse. Per il successivo tentativo non oltre la ricezione di una prima offerta di acquisto valida.

³ Vedi nota precedente

3. Requisiti per partecipare alla procedura ad evidenza pubblica

Possono partecipare alla procedura competitiva **tutti i soggetti** che, al momento di presentazione della manifestazione di interesse, nonché dell'offerta e fino al momento di sottoscrizione del contratto di compravendita:

1. non siano sottoposti alla pena accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione,
2. non siano sottoposti a misure di prevenzione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n.159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 84, comma 4 del medesimo decreto, fermo restando quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis del medesimo decreto;
3. 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,
4. non siano risultati aggiudicatari e successivamente dichiarati decaduti ovvero rinunciatari senza diritto di restituzione del deposito cauzionale dello stesso terreno, in un precedente tentativo di vendita attraverso la Banca,
5. 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
6. non siano destinatari di una sentenza di condanna passata in giudicato, né di un 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 abbiano riportato una 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. La partecipazione è comunque consentita quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'art. 179, settimo comma, del codice penale, ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

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 presentazione della manifestazione di interesse stessa, o che assumono la carica successivamente, alla data di presentazione dell'offerta economica e fino alla sottoscrizione dell'atto di vendita:**

1. dal titolare o dal direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale;
2. dal socio amministratore o dal direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;

3. dai soci accomandatari o dal direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
4. dai membri del Consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;
5. dai componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dai soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
6. dal direttore tecnico o dal socio unico;
7. dall'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui ai numeri precedenti.

Nel caso in cui un socio sia una persona giuridica i requisiti di partecipazione devono essere posseduti dagli amministratori di quest'ultima. 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 due dei principali quotidiani a diffusione nazionale. Nonché sul sito del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it/ran).

Le informazioni relative ai terreni in vendita potranno essere aggiornate o rettificate mediante aggiornamento dei dati pubblicati sul sito di ISMEA e del Consiglio Nazionale del Notariato, restando onere di ciascun offerente la verifica degli aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

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

Tutte le comunicazioni previste dalla procedura di vendita saranno inviate esclusivamente tramite posta elettronica certificata (PEC). Pertanto, in fase di manifestazione di interesse, di tentativo di prima offerta o di prenotazione per la fase del rilancio, i partecipanti dovranno indicare – **a pena di esclusione** – l'indirizzo di una casella di posta elettronica certificata funzionante.

4.1. Terreni fino al terzo tentativo

Per i terreni fino al terzo tentativo, dalla data indicata nell'Avviso saranno assegnati **novanta 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.

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 di ISMEA.

Tutti coloro che hanno manifestato interesse saranno invitati a partecipare alla procedura competitiva telematica con il sistema della vendita con incanto, secondo le modalità indicate nella *lettera di invito* e nel *disciplinare di gara* ad essa allegato, che verranno inviati a mezzo PEC.

Le offerte economiche, dovranno pervenire cartacee in busta chiusa o digitali presso il Notaio Banditore o il Notaio Periferico⁴, negli orari e nei giorni indicati nell'Avviso Pubblico, nella lettera di invito e nel disciplinare di gara ad essa allegato, **entro e non oltre quarantacinque giorni** dall'invio della lettera di invito, corredate da un deposito cauzionale.

Le offerte potranno essere presentate anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'Offerente.

Le Offerte cartacee o digitali consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte nell'Avviso, nella lettera di invito e nel disciplinare di gara ad essa allegato, saranno registrate dal Notaio Banditore o Periferico, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, sulla piattaforma telematica RAN del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), unitamente alle generalità del soggetto Offerente.

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 esclusivamente tramite **assegno circolare** bancario⁵ non trasferibile intestato ad ISMEA, da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità indicate nell'Avviso, presso il quale viene depositata l'offerta e costituente parte integrante della stessa.

Saranno consentite esclusivamente offerte di importo non inferiore a quello indicato come prezzo a base d'asta.

Decorso il termine per la presentazione delle offerte, il Notaio Banditore aprirà le offerte digitali e cartacee, pervenute e registrate e verificherà la completezza e la conformità ai presenti Criteri ed a quanto riportato nell'Avviso, nella lettera di invito e nel disciplinare di gara ad essa allegato.

All'esito dell'apertura delle Offerte il Notaio Banditore terrà l'incanto utilizzando la piattaforma telematica RAN del Consiglio Nazionale del Notariato. Provvederà a dichiarare il prezzo base dell'incanto, tenuto conto dell'importo dell'offerta più alta valida pervenuta e procederà in base a quanto riportato nell'Avviso, nella lettera di invito e nel disciplinare di gara con riferimento alla durata delle sessioni ed al rialzo minimo.

Risulterà aggiudicatario, per ciascun terreno, il concorrente che, all'esito dell'incanto, avrà offerto il prezzo più elevato.

⁴ Il Notaio Periferico è il Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sul sito del notariato www.notariato.it/ran e www.avvisinotarili.notariato.it)

⁵ Non sono accettati vaglia o assegni postali.

La sottoscrizione dell'offerta implica esplicita accettazione della situazione edilizia e urbanistica in essere in relazione al terreno per cui viene presentata l'Offerta ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi, e costi derivanti dalle eventuali regolarizzazioni da effettuare.

All'esito della procedura di gara, il Notaio Banditore stilerà, per ciascun terreno, il Verbale d'Asta contenente anche la graduatoria delle offerte pervenute e lo trasmetterà ad ISMEA.

L'Asta sarà considerata deserta se non risulterà presentata alcuna valida offerta ed in tal caso il Notaio Banditore non redigerà alcun verbale.

Il Direttore Generale di ISMEA disporrà con propria determinazione l'aggiudicazione definitiva.

Le spese relative alla redazione del Verbale d'Asta, le relative spese di registrazione e le spese occorse per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN sono a carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà rinunciare all'aggiudicazione, senza alcuna pretesa o richiesta se non la restituzione della cauzione, nel caso in cui, trascorsi **dodici 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 **due anni** dalla data di approvazione.

4.2. Terreni al tentativo successivo al terzo

I terreni rimasti invenduti a seguito dell'espletamento di tre tentativi di vendita (cfr. par. 4.1.) saranno evidenziati sulla Banca e, per questi:

1. sarà sempre possibile presentare offerte fino all'aggiudicazione o al ritiro del terreno,
2. sarà possibile procedere con quanto previsto al punto 2 dei presenti Criteri con riferimento alla rimozione dalla Banca per pagamento del dovuto da parte dell'ex

assegnatario solamente fino alla presentazione della prima offerta di acquisto per lo specifico terreno, e

3. sarà fissato un valore a base d'asta pari a quello dell'ultimo tentativo.

Per tali terreni, saranno 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 trentacinque per cento (**35%**) **del valore a base d'asta**.

4.2.1. Presentazione e validazione della prima offerta

A pena di esclusione, la prima offerta di acquisto deve essere presentata in via telematica mediante il portale dedicato della BTA.

L'applicativo guiderà l'offerente nella presentazione dell'offerta che dovrà comunque contenere i seguenti dati:

1. codice del terreno oggetto di acquisto,
2. prezzo offerto (in cifre e lettere),
3. indirizzo PEC dove ricevere le comunicazioni eventualmente previste,
4. codice IBAN del conto corrente intestato al soggetto che effettua il tentativo di prima offerta, presso cui ISMEA restituirà il deposito cauzionale in caso di mancata aggiudicazione del terreno, e
5. costituzione di un **deposito cauzionale**, a pena di esclusione, nella misura del **10%** del **valore a base d'asta** di ogni singolo terreno o lotto per il quale si intende partecipare, a garanzia dell'offerta, esclusivamente sotto forma di bonifico bancario intestato ad ISMEA al seguente IBAN IT 83 P 05034 11701 000000002775 presso Banca Popolare di Milano. Il deposito cauzionale versato sarà, in ogni caso, infruttifero e non produrrà interessi⁶.

Una copia della attestazione di avvenuto bonifico dovrà essere fornita ad ISMEA dall'offerente tramite le funzionalità del portale al fine di consentire all'Istituto di verificare la correttezza della cifra depositata e procedere quindi alla validazione della prima offerta ricevuta.

Con l'invio ed il completamento della prima offerta, l'offerente accetta esplicitamente che l'offerta medesima è irrevocabile, incondizionata e vincolante per l'offerente per un periodo di centoottanta giorni di calendario dalla presentazione della stessa, salvo il caso del rilancio.

La prima offerta si intende completata quando è stato concluso l'intero *iter* per la sua presentazione e l'offerente ha attivato il *link* fornito da ISMEA via PEC in seguito alla sottomissione del tentativo di prima offerta.

⁶ Si raccomanda di indicare, nella causale del versamento per il pagamento del deposito cauzionale la dicitura *deposito cauzionale*, specificando il codice del terreno di riferimento.

ISMEA attiva il processo di validazione delle prime offerte in ordine cronologico rispetto alla data e all'ora di completamento del tentativo di prima offerta.

Entro **dieci giorni lavorativi** dal completamento dell'offerta (*periodo di validazione*), ISMEA verifica la effettiva esecuzione del pagamento del deposito cauzionale ed aggiorna lo stato del terreno con la dicitura '*prima offerta in corso di validazione*'.

Nel corso di questo periodo, altri soggetti interessati possono comunque effettuare i propri tentativi di prima offerta.

In caso di esito positivo, ISMEA validerà la prima offerta ricevuta (ferma restando la successiva verifica sul possesso dei requisiti soggettivi dichiarati), avviando quindi il *periodo delle offerte concorrenti* (POC), che durerà **trenta giorni di calendario**; conseguentemente:

1. l'importo del *prezzo base d'asta* sarà aggiornato con l'importo contenuto nella prima offerta validata,
2. nel campo *azioni*, sarà indicata la parola *rilancio* che consentirà agli interessati di prenotarsi per la fase del rilancio (*cf.* paragrafo successivo), e
3. nello *stato* sarà indicato il numero di giorni mancanti alla scadenza del POC.

Eventuali tentativi di prime offerte pervenuti durante il periodo di validazione saranno comunque verificati da ISMEA. In caso di esito positivo, essi saranno considerati come offerte concorrenti (*prime offerte tardive*) e gli stessi offerenti saranno invitati alla fase di rilancio di cui al punto seguente.

Sarà cura di ISMEA fornire agli interessati tutte le informazioni relative all'esito ed al prosieguo della procedura.

In caso di mancata validazione del tentativo di prima offerta, ISMEA ne darà comunicazione all'interessato, fornendo le motivazioni della mancata validazione e, in caso di presenza di altri tentativi di prima offerta, procederà alla validazione dell'eventuale tentativo di prima offerta pervenuto successivamente a quello scartato.

4.2.2. Presentazione delle offerte concorrenti

I terreni in vendita al tentativo successivo al terzo per i quali sia pervenuta una prima offerta sono esposti riportando (i) nel campo *azioni*, la parola *rilancio* che consentirà agli interessati di prenotarsi per la fase dei rilanci, e (ii) nello *stato*, il numero di giorni mancanti alla scadenza del POC. Per questi terreni è possibile manifestare interesse per la partecipazione alla fase dei rilanci.

Per presentare la propria manifestazione di interesse ai rilanci, è necessario, effettuare una specifica registrazione, non onerosa.

La fase dei rilanci si terrà presso un **Notaio Banditore individuato dal CNN che sarà collegato con i notai periferici abilitati alla RAN del Consiglio Nazionale del Notariato**

L'applicativo guiderà il concorrente nella compilazione del modulo per la prenotazione per la partecipazione alla fase dei rilanci. La prenotazione dovrà comunque contenere i seguenti dati:

1. codice del terreno oggetto di acquisto, e
2. indirizzo PEC dove ricevere le comunicazioni eventualmente previste.

È possibile effettuare una prenotazione per i rilanci solo nel corso del POC di cui al punto precedente.

Al termine del POC, ISMEA:

1. aggiornerà le informazioni relative al terreno indicando, nel campo *stato*, la data in cui è scaduto il POC, e
2. invierà a tutti i concorrenti ed al primo offerente l'invito alla partecipazione alla fase dei rilanci corredato dal disciplinare di gara contenente le modalità per poter accedere validamente alla stessa. Lo stesso invito sarà indirizzato anche ai concorrenti che avranno presentato eventuali *prime offerte tardive*.

A pena di esclusione, il concorrente che ha effettuato la prenotazione per i rilanci dovrà presentarsi presso il Notaio Banditore nominato ed indicato a tal fine da ISMEA.

I concorrenti dovranno costituirsi presso il Notaio con un **deposito cauzionale** pari al **10%** del valore a base d'asta del terreno per il quale si intende partecipare, versato esclusivamente tramite assegno circolare bancario con data di scadenza non inferiore a **sei mesi**.

Per i concorrenti che hanno presentato *prime offerte tardive*, varrà il deposito cauzionale versato in occasione del tentativo di prima offerta, la cui regolarità sarà stata già accertata da ISMEA in fase di validazione del tentativo di prima offerta.

Sarà cura del Notaio Banditore verificare la validità dei depositi cauzionali non verificati da ISMEA.

In assenza del deposito cauzionale, non sarà consentita la partecipazione ai rilanci.

Il terreno sarà aggiudicato in favore del soggetto (primo offerente o concorrente) che effettuerà l'offerta di rilancio di importo più elevato.

All'esito della procedura, il Notaio Banditore stilerà per ciascun terreno la graduatoria delle offerte pervenute, che sarà trasmessa ad ISMEA

Il Direttore Generale di ISMEA determinerà successivamente:

1. l'approvazione della graduatoria trasmessa dal Notaio Banditore
2. l'aggiudicazione del terreno al migliore offerente così come indicato dal Notaio Banditore.

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

In caso di aggiudicazione, il deposito cauzionale verrà trattenuto dal Notaio Banditore (o da ISMEA in caso di primo offerente o di concorrenti che hanno presentato *prime offerte tardive*) come principio di pagamento del prezzo di vendita.

In caso di mancata aggiudicazione, al termine della fase dei rilanci, il deposito cauzionale sarà restituito dal Notaio Banditore stesso, ad eccezione del primo offerente e dei concorrenti che hanno presentato prime offerte tardive alla cui restituzione provvederà ISMEA, tramite bonifico bancario alle coordinate che saranno state indicate in fase di tentativo di prima offerta.

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 o di decadenza da parte dell'aggiudicatario, ISMEA si riserva di individuare l'eventuale offerente successivo nella graduatoria ordinata per importo offerto decrescente.

La graduatoria ha validità di due anni dalla data di approvazione.

4.2.3. Assenza di offerte concorrenti

Nel caso di assenza di valide offerte concorrenti durante il POC, alla scadenza dello stesso, ISMEA procede all'aggiudicazione dello stesso al primo offerente.

4.2.4. Modalità di vendita dei terreni

L'eventuale procedura di rilascio del fondo sarà a carico della parte acquirente. 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. Per tali terreni, pertanto, la regolarità urbanistica – edilizia - catastale potrà essere acquisita, a cura e spese della parte acquirente, anche successivamente al perfezionamento della compravendita nel termine di centoventi giorni.

Il prezzo del terreno sarà corrisposto dall'aggiudicatario in un'unica soluzione, al netto del deposito cauzionale, e contestualmente alla stipula del contratto di vendita. **Il prezzo offerto verrà, in tale sede, ridotto del sei per cento (6%).**

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

Se non risulta possibile procedere alla stipula dell'atto definitivo di vendita per fatto non imputabile a ISMEA, le somme comunque versate dall'acquirente verranno definitivamente incassate, fermo restando il diritto di risarcimento dell'eventuale maggior danno.

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.

Il secondo ed il terzo tentativo di vendita si tengono 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.

Il presente paragrafo non si applica alle vendite di terreni oltre il terzo tentativo.

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 sessanta giorni) che sarà assegnato da 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.

Per assicurare una maggiore efficienza e correttezza alla fase di stipula, il Notaio rogante è da individuarsi a cura delle parti in **Roma**.

Il presente paragrafo non si applica alle vendite di terreni oltre il terzo tentativo.

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 agricoli⁷, il pagamento del prezzo, per i primi tre tentativi di vendita, potrà avvenire ratealmente.

Potrà essere rateizzato l'importo posto da ISMEA come prezzo a base d'asta, al netto del deposito cauzionale versato.

In tal caso verrà iscritta ipoteca legale pari a non meno del 100% del prezzo rateizzato.

Le rate di pagamento saranno semestrali e il relativo piano di ammortamento sarà sviluppato per un periodo **massimo di trenta anni**⁸.

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 in vigore al momento della determinazione di aggiudicazione, aumentato **fino a 220 punti base**.

Per accedere alle agevolazioni, il soggetto **sin dal momento della pubblicazione dell'Avviso di vendita** deve risultare in possesso dei seguenti requisiti:

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

⁷ Per giovane imprenditore agricolo si intende il giovane agricoltore quale definito nel paragrafo 4.1.5 del Piano Strategico Nazionale PAC relativo al periodo 2023-2027, conformemente all'articolo 4, paragrafo 6, del regolamento (UE) 2021/2115 che si è insediato per la prima volta in un'azienda agricola, in qualità di capo azienda, da non oltre cinque anni.

⁸ **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 90 (ovvero 100 - 10)

- a. amministrata da un soggetto di età compresa tra i 18 anni compiuti e i 41 non compiuti;
 - b. iscritta al registro delle imprese della Camera di Commercio;
 - c. titolare di partita IVA in campo agricolo;
 - d. iscritta al regime previdenziale agricolo.
2. Se trattasi di **società**, deve essere:
- a. iscritta al registro delle imprese della Camera di Commercio;
 - b. titolare di partita IVA in campo agricolo;
 - c. iscritta al regime previdenziale agricolo;
 - d. avente per oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività di cui all'art. 2135 C.C.;
 - e. recare l'indicazione di "società agricola" nella ragione o nella denominazione sociale;
 - f. 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;
 - g. amministrata esclusivamente da soggetti di età compresa tra i 18 anni compiuti e i 41 anni non compiuti.

Qualora più terreni siano aggiudicati ad un soggetto che, in qualità di titolare di impresa individuale o amministratore di una o più società qualifichi, comunque, l'aggiudicatario, seppure con diversa denominazione, come giovane imprenditore agricolo, questo potrà, a sua scelta, richiedere il pagamento rateale del prezzo limitatamente ad un solo terreno, anche tenendo in considerazione i terreni aggiudicati in vendite precedenti tramite la Banca delle Terre Agricole.

In ogni caso il pagamento rateale non potrà essere concesso nei confronti di soggetti che 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 a qualsiasi rapporto di debito nei confronti di ISMEA.

Il pagamento rateale è autorizzato previa valutazione del merito del richiedente. A tal fine, unitamente alla richiesta di accesso al pagamento rateale, l'interessato dovrà fornire una Visura presso la Centrale dei Rischi della Banca D'Italia (o di altra società privata di gestione di sistema di informazione creditizia) rilevata all'ultima data contabile disponibile al momento della comunicazione dell'aggiudicazione e riferita, ove possibile, ai dodici mesi precedenti, ovvero al minor periodo disponibile.

A carico dell'aggiudicatario, non dovranno sussistere pregiudizievoli, protesti né procedure esecutive individuali o concorsuali e non dovranno ricorrere cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, né elementi dai quali sia possibile desumere la sussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del richiamato d.lgs. 159/2011. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88,

comma 4-bis, e 92 commi 2 e 3, del d.lgs. 159/2011, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.

Il presente paragrafo non si applica alle vendite di terreni oltre il terzo tentativo.