COMUNE DI PAITONE

Provincia di Brescia

AVVISO PUBBLICO DI ASTA
PER L'AFFITTO DI DUE PORZIONI DI TERRENO COMUNALE
AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI

Il Comune di Paitone, con sede in Paitone (BS), Via Santa Giulia n. 4, codice fiscale 00666540174,

RENDE NOTO

che intende procedere, mediante asta pubblica con offerte segrete in aumento, all'affitto della disponibilità di due distinte porzioni di terreno comunale, individuate nei Lotti A e B, alle condizioni del presente avviso e dello schema di atto pubblico amministrativo locazione allegato.
La procedura è indetta ai sensi del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, con particolare riferimento agli artt. 46, 65, 66, 73 e 76, nonché nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e concorrenza applicabili ai contratti attivi dell'amministrazione.

1. Oggetto dell'affitto

L'affitto ha a oggetto esclusivamente la disponibilità contrattuale delle porzioni di terreno comunale individuate nei Lotti A e B.
Il contratto di locazione non costituisce autorizzazione all'escavazione, non sostituisce l'autorizzazione provinciale alla coltivazione della cava, non modifica la convenzione comunale relativa agli oneri di escavazione e agli obblighi ambientali e non attribuisce autonomamente all'affittuario il diritto di coltivare o sfruttare il giacimento.
L'utilizzo dei terreni sarà consentito esclusivamente nell'ambito e nei limiti dei titoli amministrativi vigenti, dell'autorizzazione provinciale alla coltivazione, della convenzione comunale applicabile e degli ulteriori atti eventualmente necessari.
L'affittuario dovrà procurarsi e mantenere, sotto la propria responsabilità, ogni autorizzazione, nulla osta, titolo abilitativo o voltura necessari per lo svolgimento dell'attività autorizzata.
Il Comune non garantisce il rilascio, il rinnovo, la proroga o la voltura dei titoli estrattivi.

2. Individuazione dei lotti

Lotto A

- superficie indicativa: circa **80.000 mq**;
- dati catastali: **Foglio n. 8 mappale 92**;
- ubicazione: **Via Chiosetto snc**;
- destinazione: ambiti territoriali estrattivi;
- canone annuo posto a base d'asta: **€ 22.000,00 oltre agli oneri fiscali di legge**.

Lotto B

- superficie indicativa: circa **9.000 mq**;

- dati catastali: **Foglio n. 8 mappale 92**;
- ubicazione: **Via Chiosetto snc**;
- destinazione: ambiti territoriali estrattivi;
- canone annuo posto a base d'asta: **€ 9.000,00 oltre agli oneri fiscali di legge**.

Le due porzioni sono individuate nella planimetria allegata al presente avviso, nella quale sono rappresentati i rispettivi perimetri, confini e superfici. La planimetria costituisce parte integrante dell'avviso e sarà allegata al contratto di affitto. Con la partecipazione alla procedura dichiarano di conoscere e accettare l'esatta delimitazione dei lotti risultante dalla documentazione di gara.

3. Durata

La durata iniziale dell'affitto è stabilita in **10 anni**, con decorrenza dal 01 gennaio 2028.
Il Comune si riserva la facoltà di consentire, per una sola volta, la prosecuzione del rapporto per un ulteriore periodo massimo di **10 anni**, per una durata complessiva massima di 20 anni. Tale prosecuzione non costituisce rinnovo automatico né diritto dell'affittuario, ma opzione eventuale rimessa a una valutazione espressa del Comune.
L'eventuale esercizio della facoltà dovrà essere disposto con atto espresso e motivato prima della scadenza del periodo iniziale, previa verifica della permanenza dei titoli amministrativi necessari, della regolare esecuzione del contratto, dell'interesse pubblico alla prosecuzione, della congruità del canone, della compatibilità con la pianificazione vigente e dell'assenza di norme o esigenze pubbliche ostative.
L'affittuario non potrà pretendere l'esercizio dell'opzione né un indennizzo per il mancato esercizio.
L'eventuale prosecuzione dovrà essere formalizzata per iscritto e non potrà comportare modifiche sostanziali dell'oggetto, dell'area o delle condizioni economiche senza una nuova valutazione delle regole di pubblicità e confronto concorrenziale.
Il rapporto cesserà automaticamente alla scadenza del periodo iniziale o, se esercitata l'opzione, del periodo ulteriore, senza necessità di disdetta. Non si applicano gli schemi di durata propri delle locazioni urbane non abitative né la disciplina degli affitti agrari, trattandosi di affitto di bene immobile produttivo destinato a uso estrattivo.

4. Procedura di gara

La gara si svolgerà mediante **offerte segrete in aumento** rispetto al canone annuo posto a base d'asta per ciascun lotto, ai sensi degli artt. 65, 73, lett. c), e 76 del R.D. n. 827/1924.
Le operazioni saranno svolte da un seggio o commissione di gara nominato dal responsabile competente con apposito provvedimento. La commissione verificherà la documentazione amministrativa, aprirà le offerte economiche, formerà la graduatoria e formulerà la proposta di aggiudicazione.
La commissione è organo temporaneo, limitato alle operazioni di gara. L'aggiudicazione efficace e la stipulazione saranno disposte dall'organo gestionale competente, previa verifica dei requisiti.

L'aggiudicazione avverrà separatamente per ciascun lotto in favore del concorrente che avrà offerto il canone annuo più elevato, purché l'offerta sia pari o superiore alla base d'asta.
Non sono ammesse offerte in diminuzione. L'amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per il singolo lotto, purché pari o superiore alla base d'asta.

Parità delle offerte e presenza alla seduta

In caso di offerte di pari importo, i concorrenti che le hanno presentate saranno invitati, nella medesima seduta, a presentare un'offerta migliorativa rispetto a quella originaria come disposto dall'art. 77 del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827. L'offerta migliorativa dovrà essere superiore all'offerta precedentemente presentata e sarà aggiudicataria l'offerta di maggiore importo.
La partecipazione alla seduta di gara non è obbligatoria. Tuttavia, qualora si verifichi una situazione di parità, soltanto i concorrenti presenti potranno essere invitati a formulare un'offerta migliorativa.
Il concorrente assente non potrà partecipare alla fase di rilancio e resterà soggetto agli effetti previsti dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924.
Qualora nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerte di pari importo sia presente, ovvero qualora i concorrenti presenti non intendano migliorare la propria offerta, si procederà mediante sorteggio pubblico.
La medesima procedura sarà applicata qualora, a seguito del rilancio, permanga la parità tra le offerte.
Le operazioni e il relativo esito saranno riportati nel verbale di gara.

5. Limitazione a un solo lotto

Ciascun concorrente, sia esso impresa, società, raggruppamento o altro soggetto ammesso, potrà presentare offerta per **un solo lotto**.
La presentazione di offerte per entrambi i lotti comporterà l'esclusione del concorrente dalla procedura, salvo che l'errore sia sanabile senza alterare la parità di trattamento e secondo quanto previsto dalla disciplina dell'avviso.
Non sono ammesse offerte presentate da soggetti formalmente distinti ma riconducibili a un unico centro decisionale, quando tale situazione determini una violazione della segretezza delle offerte o della parità di trattamento.

6. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

In considerazione della destinazione dei terreni e delle finalità del presente affidamento, possono partecipare alla procedura esclusivamente operatori economici che esercitano attività di estrazione e coltivazione di cave, costituiti in forma di impresa individuale, società, cooperativa o consorzio, nonché operatori economici stabiliti in altri Stati membri dell'Unione europea, costituiti conformemente alla legislazione dei rispettivi Paesi e in possesso di requisiti equivalenti.
Non è ammessa la partecipazione di persone fisiche che non operino in qualità di imprenditori individuali, né di soggetti privi dei requisiti di idoneità professionale di seguito indicati.

I concorrenti devono possedere, a pena di esclusione, **alla scadenza del termine di presentazione delle offerte**, i seguenti requisiti, da mantenere per tutta la durata della procedura e, per l'aggiudicatario, del rapporto contrattuale:

a) Requisiti di ordine generale

- insussistenza delle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del d.lgs. n. 36/2023, richiamate dal presente avviso nei limiti compatibili con la natura di contratto attivo della procedura e secondo le relative condizioni di applicazione e valutazione;
- insussistenza di divieti di contrattare con la pubblica amministrazione e delle cause di decadenza, sospensione o divieto previste dalla normativa antimafia;
- regolarità rispetto agli obblighi fiscali e contributivi, secondo la normativa applicabile;
- insussistenza di situazioni di conflitto di interessi non altrimenti risolvibili e di circostanze dalle quali risulti che le offerte di più concorrenti siano imputabili a un unico centro decisionale.

b) Idoneità professionale

Iscrizione nel Registro delle imprese della Camera di commercio per l'esercizio di attività di estrazione e coltivazione di cave, coerenti con la natura dei materiali e con l'utilizzo previsto per il lotto oggetto dell'offerta, oppure iscrizione in un registro equivalente dello Stato di stabilimento.

La sola previsione dell'attività estrattiva nell'oggetto sociale, in assenza della relativa iscrizione quale attività esercitata, non è sufficiente ai fini dell'ammissione.

Il concorrente dovrà dichiarare anche di partecipare a un solo lotto, di conoscere lo stato dei luoghi, di accettare la durata iniziale decennale e la natura eventuale dell'opzione per l'ulteriore decennio, nonché di sapere che il contratto non costituisce autorizzazione all'escavazione.

Le dichiarazioni saranno rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 mediante l'Allegato B. Il Comune effettuerà le verifiche sull'aggiudicatario e potrà svolgere controlli a campione sugli altri concorrenti.

Per le omissioni o irregolarità della documentazione amministrativa potrà essere attivata, nei limiti compatibili e senza modificare l'offerta economica, una regolarizzazione modellata sull'art. 101 del d.lgs. n. 36/2023.

7. Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte devono pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Paitone, via Santa Giulia n. 4, entro le ore **12.00 del 26 novembre 2026**.

La consegna può avvenire a mano negli orari di apertura dell'Ufficio Protocollo, mediante servizio postale o corriere. Ai fini del rispetto del termine fa fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione da parte del Comune, indipendentemente dalla data di spedizione.

Il recapito rimane a esclusivo rischio del mittente. Le offerte pervenute oltre il termine indicato non sono ammesse.

Il plico deve essere chiuso in modo da garantirne l'integrità e la riservatezza del contenuto e riportare il nominativo e i recapiti del mittente, nonché la seguente dicitura:
"Asta pubblica per l'affitto di terreni comunali – Lotto A/B – Non aprire".
Il plico dovrà contenere:

Busta A – Documentazione amministrativa

- domanda di partecipazione;
- dichiarazione sostitutiva relativa al possesso dei requisiti;
- copia del documento di identità del sottoscrittore;
- eventuale procura o documentazione relativa ai poteri di rappresentanza;
- dichiarazione di conoscenza e accettazione del presente avviso e dello schema di atto pubblico amministrativo locazione;
- dichiarazione di partecipazione a un solo lotto;
- attestazione di sopralluogo.

Busta B – Offerta economica

L'offerta dovrà indicare, in cifre e in lettere, il canone annuo complessivo offerto per il lotto prescelto. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante. Non saranno ammesse offerte condizionate, indeterminate o espresse in modo da rendere incerta la volontà dell'offerente.
In caso di disparità tra l'importo in cifre e in lettere, prevarrà quello in lettere.

Disposizioni comuni

La domanda, le dichiarazioni e le offerte devono essere redatte in lingua italiana.
La documentazione amministrativa non deve contenere elementi relativi al canone offerto, che deve essere indicato esclusivamente nella rispettiva busta economica.
L'offerta è vincolante per **centottanta giorni** dalla scadenza del termine di presentazione.

8. Canone e oneri

Il canone annuo sarà quello risultante dall'offerta aggiudicataria e sarà soggetto agli oneri fiscali di legge.
Il pagamento avverrà secondo le scadenze stabilite nello schema di atto pubblico amministrativo locazione, con previsione di aggiornamento o rivalutazione esclusivamente se espressamente indicata negli atti di gara.
Il canone di affitto è distinto:

- dagli oneri di escavazione;
- dalle somme dovute in relazione al traffico, al danno ambientale o ad altri obblighi convenzionali;
- dai costi di ripristino e dalle garanzie ambientali;
- da ogni tributo, diritto o corrispettivo previsto dall'autorizzazione provinciale o dalla convenzione comunale.

Restano integralmente a carico dell'affittuario gli oneri derivanti dall'attività svolta e dai titoli autorizzativi, senza possibilità di imputarli a scomputo del canone, salvo espressa previsione del contratto.

9. Obblighi dell'affittuario

L'affittuario dovrà:

1. utilizzare il terreno esclusivamente per le finalità consentite dai titoli amministrativi vigenti;
2. rispettare l'autorizzazione provinciale, la convenzione comunale sugli oneri di escavazione e gli ulteriori provvedimenti applicabili;
3. ottenere e mantenere ogni titolo necessario all'esercizio dell'attività;
4. non mutare la destinazione dell'area;
5. non subaffittare, cedere o trasferire il contratto senza il preventivo consenso scritto del Comune, salvo quanto previsto dalla legge e dagli atti autorizzativi;
6. mantenere l'area in condizioni di sicurezza e impedire accessi non autorizzati;
7. consentire al Comune sopralluoghi e verifiche;
8. eseguire gli obblighi di ripristino e recupero ambientale previsti dai titoli autorizzativi e convenzionali;
9. risarcire i danni arrecati al Comune, all'area, alle strade e a terzi;
10. restituire il terreno alla scadenza libero da persone e cose, salvo quanto diversamente previsto dagli atti di ripristino;
11. stipulare idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile connessa all'utilizzo dell'area.

10. Cessazione e risoluzione

Il contratto cesserà alla scadenza prevista, senza rinnovo tacito.

Costituiscono causa di risoluzione, tra le altre:

- mancato o tardivo pagamento del canone;
- utilizzo del terreno per finalità diverse da quelle consentite;
- perdita dei requisiti richiesti;
- mancato ottenimento o perdita dei titoli amministrativi necessari;
- subaffitto o cessione non autorizzati;
- grave violazione degli obblighi ambientali o di sicurezza;
- mancata prestazione o reintegrazione della garanzia;
- mancata restituzione o mancato ripristino dell'area nei termini stabiliti.

Il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, l'utilizzo non consentito, la realizzazione di opere non autorizzate e gli altri inadempimenti contrattuali possono determinare la risoluzione del rapporto secondo la legge e le clausole del contratto, previa contestazione e diffida ove necessarie.

Resta salvo il diritto del Comune al recupero delle somme dovute e al risarcimento dei danni.

11. Sopralluogo obbligatorio

I concorrenti dovranno effettuare un sopralluogo prima previo appuntamento con **Ufficio Tecnico - LLPP, previo appuntamento al n. 030.691155**

12. Pubblicità dell'avviso

Il bando è pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo pretorio online e sul sito istituzionale del Comune.

13. Svolgimento della gara

La gara si svolgerà il giorno **30 novembre 2026**, alle ore **10,30**, presso **Sala Consiliare Comune di Paitone**, davanti alla Commissione appositamente nominata.

Il presidente della Commissione procederà alla verifica della documentazione, all'ammissione dei concorrenti, all'apertura delle offerte economiche e alla redazione del verbale.

Il Comune si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, senza che i concorrenti possano avanzare pretese o indennizzi.

14. Stipulazione del contratto

L'aggiudicatario sarà convocato per la stipulazione del contratto entro **30 giorni** dalla comunicazione dell'aggiudicazione efficace.

Prima della stipulazione deve:

- costituire un deposito cauzionale pari a **tre dodicesimo del canone aggiudicato**, con applicazione della disciplina di legge;
- presentare una polizza per i rischi locativi e la responsabilità civile verso terzi, coerente con l'utilizzo dei locali, con massimali indicati nello schema contrattuale;
- produrre la documentazione necessaria alla conclusione del contratto.

La consegna avviene mediante verbale.

Il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa e sarà soggetto a registrazione nei termini di legge e, avendo durata superiore a nove anni, a trascrizione nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643, primo comma, n. 8), del codice civile. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di stipulazione, bollo, registrazione, trascrizione, copia e ogni altro onere fiscale e contrattuale connesso al contratto, salvo quelli inderogabilmente posti dalla legge a carico del Comune.

Il contratto dovrà riprodurre le condizioni del presente avviso e della relativa offerta. Le condizioni dell'avviso costituiranno parte integrante della disciplina del rapporto.

16. Responsabile del procedimento e informazioni

Il responsabile del procedimento è il Segretario Comunale Dott.ssa Desirée Vezzola

Le richieste di chiarimento devono essere trasmesse all'indirizzo protocollo@pec.comune.paitone.bs.it entro il 17 novembre 2026. Le risposte di interesse generale sono pubblicate sul sito istituzionale.

Il bando è pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo pretorio online e sul sito istituzionale del Comune. Con le medesime modalità sono pubblicati chiarimenti, rettifiche ed esiti.

17. Trattamento dei dati personali

I dati personali saranno trattati dal Comune di Paitone per la gestione della procedura e per gli adempimenti connessi alla stipulazione ed esecuzione del contratto, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

18. Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si applicano le disposizioni del codice civile, del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, delle norme sull'ordinamento degli enti locali, della normativa regionale in materia di cave e attività estrattive e dei titoli amministrativi e convenzionali relativi all'area.

Paitone, **27.10.2026**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Dott.ssa Desirée Vezzola

Allegati:

A. Domanda di partecipazione e dichiarazioni;
B. Modello di offerta economica per singolo lotto;
C. Attestazione di sopralluogo;
D. schema atto pubblico amministrativo locazione;
E. planimetria dei Lotti A e B.