Comune di Paitone **Provincia di Brescia**

REPUBBLICA ITALIANA

N._____ di repertorio **N._____ di raccolta**

CONTRATTO DI AFFITTO DI BENE IMMOBILE PRODUTTIVO

Terreno comunale destinato all'utilizzo nell'ambito dell'attività estrattiva

Lotto ____

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ (_____), presso il Municipio di Paitone, innanzi a me Dott.ssa _____, Segretario Comunale, con potere di rogare i contratti nei quali il Comune di Paitone è parte, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali),

sono presenti:

_____, nato a _____ il _____, C.F. _____, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di _____ del:

COMUNE DI PAITONE

con sede in Paitone (BS) in via S. Giulia n. 4, Codice Fiscale 00666540174, autorizzato alla firma del presente atto in forza della _____, allegata al presente atto **sotto la lettera A)**

"Comune" o "affittante"

_____, nato a _____ (___) il _____, residente a _____ (_____) in via _____ n. __, C.F. _____, domiciliato per la carica presso la sede della Ditta

REGISTRATO A
BRESCIA
IL ____/____/_____
N. _____ S.1T
€ _____

TRASCRITTO A
SALO'
IL ____/____/_____
AL N. _____ R.G.
AL N. _____ R.P.

_____, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di _____ della società:

"_____"

con sede in _____ (_____) via _____, capitale sociale Euro _____ (_____ /00) interamente sottoscritto e versato, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia, Codice Fiscale e Partita I.V.A. _____, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo al n. _____, autorizzato alla firma del presente atto in forza della _____;

AFFITTUARIA

della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale Rogante sono certo, i quali

PREMETTONO CHE

1. il Comune è proprietario dei terreni individuati nel presente contratto e descritti nell'Allegato 1;
2. con determinazione n. _____ del _____ è stato approvato l'avviso pubblico per l'affitto dei Lotti A e B;
3. la procedura si è svolta mediante offerte segrete in aumento, ai sensi del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, e l'affittuaria è risultata aggiudicataria del Lotto _____ con offerta pari a euro _____ annui;
4. l'aggiudicazione è divenuta efficace a seguito della verifica dei requisiti dichiarati dall'affittuaria;
5. l'affittuaria dichiara di conoscere lo stato dei luoghi, la consistenza catastale e materiale dell'area, i limiti di utilizzazione del fondo e gli

obblighi posti a suo carico dal presente contratto;

6. il rapporto ha a oggetto l'affitto della disponibilità del terreno comunale quale bene immobile produttivo, ai sensi dell'art. 1615 c.c., e non costituisce autorizzazione, concessione o altro titolo abilitativo all'attività estrattiva;

7. ogni attività di coltivazione, estrazione, lavorazione, deposito o movimentazione di materiale potrà essere svolta soltanto in presenza e nei limiti dei titoli amministrativi necessari e nel rispetto della normativa applicabile;

8. le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Oggetto del contratto

1. Il Comune concede in affitto all'affittuaria, che accetta, la disponibilità del terreno comunale costituente il Lotto _____, individuato catastalmente al foglio 8 mappale 92 per una superficie indicativa di circa 80.000/9.000 mq, come meglio rappresentato nella planimetria allegata sub 1.

2. Il terreno è concesso per l'utilizzo compatibile con la destinazione e con i titoli amministrativi vigenti relativi all'area, nonché per le attività accessorie strettamente necessarie e autorizzate.

3. L'affitto riguarda esclusivamente la disponibilità contrattuale del terreno. Il presente contratto:

a) non costituisce autorizzazione all'escavazione;

b) non sostituisce l'autorizzazione provinciale o altro titolo

amministrativo necessario;

c) non attribuisce autonomamente all'affittuaria un diritto di coltivazione o di sfruttamento del giacimento;

d) non garantisce il rilascio, il rinnovo, la proroga, la voltura o il mantenimento dei titoli amministrativi;

e) non legittima attività diverse da quelle consentite dalla normativa e dai provvedimenti vigenti.

4. L'affittuaria assume a proprio carico l'onere di ottenere e mantenere tutti i titoli, nulla osta, autorizzazioni, comunicazioni e abilitazioni necessari per l'utilizzo del terreno e per le attività che intenda svolgervi.

Art. 2 – Consistenza, stato dei luoghi e destinazione

1. L'affittuaria dichiara di avere effettuato il sopralluogo previsto dalla procedura di gara e di avere esaminato la documentazione posta a base della stessa.

2. In considerazione della decorrenza dell'affitto dal 1° gennaio 2028, le parti effettuano nel mese di dicembre 2027, prima della consegna del terreno, un sopralluogo in contraddittorio per accertare lo stato dei luoghi e le eventuali variazioni intervenute rispetto al sopralluogo effettuato in sede di gara. Le risultanze sono riportate in un apposito verbale di consistenza e consegna, corredato da documentazione fotografica e sottoscritto dalle parti, che integra la documentazione contrattuale e costituisce il riferimento per la verifica delle condizioni del bene alla cessazione del rapporto, tenuto conto delle attività e delle modificazioni legittimamente autorizzate. Nel verbale sono riportate le eventuali osservazioni o riserve delle parti. La consegna e l'immissione

dell'affittuaria nella disponibilità del terreno hanno effetto dal 1° gennaio 2028.

3. L'affittuaria accetta il terreno nello stato di fatto e di diritto conosciuto in sede di gara e risultante dalla documentazione contrattuale, ferme restando le eventuali variazioni accertate e le riserve formulate in occasione del sopralluogo di cui al comma 2.

4. La superficie indicata nell'art. 1 è riportata a fini descrittivi. Per l'individuazione dell'area fanno fede la planimetria allegata al presente contratto e i confini materialmente individuati in conformità alla stessa.

5. L'affittuaria non potrà modificare la destinazione del terreno, ampliare l'area utilizzata o eseguire opere in assenza dei necessari titoli amministrativi e delle autorizzazioni del Comune e degli altri enti competenti.

Art. 3 – Durata

1. Il contratto ha durata di dieci anni, con decorrenza dal 01 gennaio 2028 e scadenza il 31 dicembre 2037.

2. Il rapporto cesserà alla scadenza senza necessità di disdetta e senza rinnovo tacito per *facta concludentia*.

3. Il Comune si riserva la facoltà, per una sola volta, di consentire la prosecuzione del rapporto per un ulteriore periodo massimo di dieci anni, e comunque per il periodo eventualmente inferiore indicato nell'atto comunale.

4. L'eventuale prosecuzione non costituisce diritto dell'affittuaria né rinnovo automatico. Essa potrà essere disposta esclusivamente con atto espresso e scritto del Comune, adottato prima della scadenza del periodo

iniziale e previa verifica:

a) della regolare esecuzione del contratto;

b) dell'assenza di inadempimenti rilevanti o morosità;

c) della permanenza dei titoli amministrativi necessari;

d) dell'interesse pubblico alla prosecuzione;

e) della congruità e dell'aggiornamento del canone;

f) della compatibilità con la pianificazione e con la disciplina vigente;

g) dell'assenza di ragioni ostative alla prosecuzione del rapporto.

5. L'affittuaria non potrà pretendere l'esercizio della facoltà di prosecuzione né avanzare pretese indennitarie per il suo mancato esercizio.

6. In mancanza dell'atto espresso di cui al comma 4, il contratto cesserà alla scadenza originaria. La permanenza dell'affittuaria sul terreno, il pagamento o l'accettazione del canone successivo alla scadenza non costituiranno rinnovo del contratto.

Art. 4 – Canone

1. Il canone annuo di affitto è stabilito in euro _____, oltre IVA e altri oneri fiscali eventualmente dovuti, come risultante dall'offerta economica presentata dall'affittuaria in sede di gara.

2. Il canone sarà corrisposto in due rate semestrali, entro le seguenti scadenze: 30 giugno e 31 dicembre.

3. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura ISTAT FOI a decorrere dal 01.01.2029.

4. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ridotto unilateralmente dall'affittuaria per inattività, riduzione della produzione,

difficoltà economiche, mancato utilizzo del terreno o mancato ottenimento di titoli amministrativi dipendenti da fatto imputabile all'affittuaria.

5. Il canone di affitto è distinto da ogni onere, contributo, somma, garanzia o obbligazione derivante dall'attività estrattiva, dalla normativa ambientale, dai titoli amministrativi o da eventuali convenzioni applicabili all'esercizio dell'attività.

Art. 5 – Deposito cauzionale

1. A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, l'affittuaria ha prestato un deposito cauzionale di euro _____.

Art. 6 – Titoli amministrativi e attività consentite

1. L'affittuaria potrà utilizzare il terreno soltanto nel rispetto dei titoli amministrativi vigenti e delle prescrizioni impartite dalle autorità competenti.

2. Il Comune non assume alcuna responsabilità per il mancato rilascio, rinnovo, proroga, voltura, sospensione o revoca dei titoli amministrativi necessari, quando tali vicende non siano imputabili al Comune.

3. L'affittuaria dovrà trasmettere al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, copia dei titoli, delle autorizzazioni, delle comunicazioni e dei provvedimenti relativi all'utilizzo del terreno.

4. L'affittuaria dovrà comunicare immediatamente al Comune ogni provvedimento di sospensione, revoca, decadenza, diniego o limitazione dei titoli amministrativi che riguardi l'area o l'attività svolta.

5. L'affittuaria non potrà invocare il presente contratto per legittimare attività di estrazione, lavorazione, deposito o transito che risultino prive

di valido titolo amministrativo.

Art. 7 – Obblighi dell'affittuaria

L'affittuaria si obbliga a:

1. utilizzare il terreno con la diligenza richiesta dalla natura produttiva del bene e secondo la sua destinazione;
2. rispettare la normativa in materia ambientale, estrattiva, paesaggistica, urbanistica, di sicurezza, salute dei lavoratori e circolazione dei mezzi;
3. mantenere in sicurezza l'area e impedire accessi non autorizzati;
4. provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree e delle eventuali opere di propria competenza;
5. non eseguire opere, impianti, manufatti o trasformazioni senza i necessari titoli e senza l'autorizzazione del Comune, ove richiesta;
6. non cedere il contratto, subaffittare o concedere a terzi il godimento del terreno, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso scritto del Comune;
7. consentire al Comune sopralluoghi, verifiche e accessi, anche mediante tecnici incaricati;
8. custodire il terreno e rispondere dei danni arrecati al Comune, a terzi o all'ambiente;
9. tenere indenne il Comune da pretese di terzi derivanti dall'attività dell'affittuaria;
10. comunicare ogni variazione societaria, trasformazione, fusione, cessione o modifica dei poteri di rappresentanza;
11. mantenere per tutta la durata del contratto i requisiti dichiarati in

sede di gara;

12. restituire il terreno secondo quanto previsto dall'art. 12.

Art. 8 – Opere, impianti e materiali

1. Qualsiasi opera, impianto, installazione, deposito, recinzione o manufatto realizzato sul terreno dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune, oltre che dagli altri enti competenti.

2. Alla cessazione del rapporto, il Comune potrà richiedere la rimozione delle opere, degli impianti, dei materiali e delle attrezzature dell'affittuaria, con ripristino dei luoghi a cura e spese della medesima.

3. Salvo diverso accordo scritto, l'affittuaria non avrà diritto ad alcun rimborso, indennizzo o compenso per opere, migliorie, addizioni, impianti o investimenti eseguiti sul terreno.

4. Il Comune potrà autorizzare il mantenimento di opere o impianti soltanto con atto scritto, stabilendone condizioni, proprietà, responsabilità e destino finale.

Art. 9 – Responsabilità e assicurazione

1. L'affittuaria assume ogni responsabilità connessa all'uso del terreno e allo svolgimento delle attività esercitate.

2. L'affittuaria dovrà stipulare e mantenere per tutta la durata del contratto una polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera, con massimale non inferiore a euro 5.000.000,00, comprendente i rischi derivanti dall'uso dell'area, dalla circolazione dei mezzi, dalle opere e dall'attività svolta.

3. Copia della polizza e delle quietanze dovrà essere consegnata al Comune prima della consegna dell'area e a ogni rinnovo annuale.

4. L'eventuale mancata copertura assicurativa costituisce grave inadempimento.

Art. 10 – Controlli del Comune

1. Il Comune potrà effettuare, direttamente o mediante tecnici incaricati, controlli sullo stato dell'area, sul rispetto delle obbligazioni contrattuali e sulla destinazione del terreno.

2. L'affittuaria dovrà consentire l'accesso ai dipendenti e agli incaricati del Comune, fornendo la documentazione richiesta.

3. I controlli comunali non limitano la responsabilità dell'affittuaria né implicano approvazione o attestazione della regolarità dell'attività estrattiva, che resta soggetta alle competenze degli enti preposti.

Art. 11 – Inadempimenti e risoluzione

1. Costituiscono grave inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 c.c., ove il Comune dichiari di volersene avvalere:

a) il mancato o reiterato tardivo pagamento del canone;

b) l'utilizzo del terreno per finalità non consentite;

c) l'esercizio di attività prive dei necessari titoli amministrativi;

d) la perdita dei requisiti di partecipazione, quando rilevante;

e) la cessione o il subaffitto non autorizzati;

f) la mancata prestazione o reintegrazione della garanzia;

g) la mancata copertura assicurativa;

h) la violazione grave della normativa ambientale o di sicurezza;

i) la realizzazione non autorizzata di opere o manufatti;

j) il mancato ripristino o la mancata restituzione dell'area;

k) la produzione di dichiarazioni false o l'emersione di cause di

esclusione già esistenti alla data della gara.

2. Resta salva la facoltà del Comune di chiedere il risarcimento dei danni.

3. Nei casi di particolare gravità o urgenza, il Comune potrà adottare i provvedimenti necessari per la tutela dell'area e dell'interesse pubblico, fatta salva ogni ulteriore azione.

Art. 12 – Cessazione e riconsegna

1. Alla scadenza o alla cessazione anticipata del contratto, l'affittuaria dovrà riconsegnare il terreno libero da persone, mezzi, materiali e cose di propria appartenenza, salvo quanto previsto da atti amministrativi o accordi scritti.

2. L'area dovrà essere riconsegnata in condizioni di sicurezza e secondo gli obblighi di ripristino applicabili all'attività svolta.

3. Le operazioni di riconsegna saranno documentate mediante verbale sottoscritto dalle Parti o, in caso di assenza dell'affittuaria, mediante verbale redatto dal Comune con l'assistenza di un tecnico.

4. In caso di mancata riconsegna, l'affittuaria dovrà corrispondere, per ogni giorno di ritardo, un'indennità di occupazione pari a _____, fatto salvo il maggior danno e l'esecuzione degli obblighi in danno.

Art. 13 – Recesso e cause indipendenti dalla volontà delle Parti

1. L'affittuaria non potrà recedere anticipatamente dal contratto salvo quanto previsto dalla legge o previa autorizzazione scritta del Comune.

2. Il Comune potrà recedere per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, con preavviso di sei mesi, ove compatibile con la natura del

rapporto e con le esigenze di tutela dell'affittuaria. Restano salvi i provvedimenti di sospensione, decadenza o risoluzione previsti dalla legge o dal presente contratto.

3. Il mancato utilizzo del terreno per cause imputabili all'affittuaria non determina la riduzione del canone né il diritto a indennizzi.

Art. 14 – Divieto di rinnovo tacito e forma degli atti successivi

1. Il presente contratto non si rinnova tacitamente. Ogni prosecuzione del rapporto dovrà risultare da atto scritto del Comune, adottato dall'organo competente, nel rispetto dell'avviso, della disciplina applicabile e delle esigenze di interesse pubblico.

2. Ogni modifica del presente contratto dovrà risultare da atto scritto sottoscritto dai soggetti competenti. Non rilevano comportamenti concludenti, tolleranza, ricezione di pagamenti o permanenza dell'affittuaria sul terreno dopo la scadenza.

3. La facoltà di prosecuzione prevista dall'art. 3 non costituisce promessa irrevocabile di rinnovo, diritto di prelazione o diritto di insistenza.

Art. 15 – Comunicazioni e variazioni societarie

1. Ogni comunicazione relativa al contratto dovrà essere effettuata mediante PEC agli indirizzi:

- Comune: protocollo@comune.paitone.bs.it;
- affittuaria: _____.

2. L'affittuaria dovrà comunicare entro dieci giorni ogni variazione della sede, dei recapiti, della compagine societaria, dei poteri di rappresentanza e dei soggetti autorizzati a operare sul terreno.

3. Le operazioni societarie che comportino il trasferimento della posizione contrattuale saranno efficaci nei confronti del Comune soltanto previa verifica dei requisiti del soggetto subentrante e accettazione scritta del Comune, ove richiesta dalla legge o dal presente contratto.

Art. 16 – Spese, imposte, registrazione e trascrizione

1. Sono a carico dell'affittuaria tutte le spese di stipulazione, bollo, registrazione, trascrizione, copia e ogni altro onere fiscale e contrattuale connesso al presente atto, salvo quelli inderogabilmente posti dalla legge a carico del Comune.
2. Il presente contratto è 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.
3. Le Parti richiedono l'applicazione del regime fiscale previsto dalla normativa vigente in relazione alla natura e all'oggetto del presente contratto.

Art. 17 – Controversie e foro competente

1. Per quanto riguarda la validità, interpretazione ed esecuzione delle obbligazioni propriamente contrattuali, è competente il giudice individuato secondo le regole ordinarie di giurisdizione e competenza.
2. Restano ferme la competenza degli enti amministrativi titolari dei procedimenti estrattivi e la giurisdizione del giudice amministrativo nelle materie attribuitegli dalla legge, incluse le controversie relative agli atti amministrativi e ai titoli autorizzativi.

Art. 18 – Rinvio normativo

1. Per quanto non previsto si applicano le disposizioni del codice civile in materia di affitto e locazione, in quanto compatibili, il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, la normativa sull'attività degli enti locali, la disciplina regionale in materia estrattiva e ambientale e ogni altra disposizione applicabile.

2. Il d.lgs. n. 36/2023 si applica nei limiti eventualmente richiamati dall'avviso e dal presente contratto, nonché quale parametro per i requisiti e i principi espressamente recepiti nella lex specialis, senza trasformare il presente rapporto in un appalto o in una concessione di lavori o servizi.

FIRMA

I comparenti, avendo i requisiti di legge, mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne già esatta conoscenza.

Il presente atto è stato redatto da me, Segretario comunale, su n. 13 pagine e fin qui dalla 14, che ho letto alle parti contraenti, le quali, riconosciutolo conforme alla loro volontà, con me ed alla mia presenza lo sottoscrivono.

PER IL COMUNE DI PAITONE PER _____

Il Segretario Comunale - Ufficiale Rogante