



COMUNE DI BERZO INFERIORE

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza Umberto I n. 34/A – 25040 – Berzo Inferiore (BS)

C.F.: 00903350171 – P.IVA: 00586900987

Tel. 0364-40100/300718 – Fax 0364 - 406321

info@comune.berzo-inferiore.bs.it – protocollo@pec.comune.berzo-inferiore.bs.it

Berzo Inferiore, lì 15 dicembre 2026

**BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA
PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DELL'IMMOBILE COMUNALE
SITO IN LOCALITA' PISCINE DI LAZZARETTO
PER IL PERIODO DI ANNI SEI – RINNOVABILE PER ULTERIORI ANNI SEI**

In esecuzione della Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 01 del 15/01/2026 viene indetta la seguente procedura di asta pubblica da esperirsi con il metodo di cui al R.D. n. 827 del 23/05/1924 e s.m.i.

Art. 1 – Premesse

Il Comune di Berzo Inferiore (BS) quale proprietario di un immobile sito in Località Piscine di Lazzaretto, intende affidare la concessione in affitto dell'immobile in oggetto.

Art. 2 – Oggetto della concessione in affitto

Oggetto della concessione in affitto è l'immobile, attualmente rudere, da adibire a cascina montana, sito in Località Piscine di Lazzaretto a quota di circa mt. 1.390 s.l.m. in Comune di Berzo Inferiore, insistente sul mappale n. 1683 – Foglio 1 di proprietà del Comune di Berzo Inferiore.

L'accesso al fabbricato avviene tramite mulattiera, percorribile con fuoristrada.

Il fabbricato viene dato in concessione in affitto unitamente a porzione dell'area circostante, necessaria e sufficiente all'utilizzo dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova ed il concessionario / affittuario lo accetta senza riserve alcuna, per la destinazione a cui risulta adibito. È espressamente vietato adibire l'immobile ad altri usi.

Successivamente all'affidamento, verrà redatto apposito verbale di consegna con l'inventario dello stato e grado di consistenza del fabbricato.

Si evidenzia che l'immobile di cui trattasi verrà concesso in affitto nello stato di fatto, dunque sarà cura del soggetto aggiudicatario provvedere, a propria cura e spese alla realizzazione delle opere finalizzate alla ristrutturazione/recupero dell'immobile oltre che al miglioramento della viabilità di accesso al medesimo e all'acquisto di quanto eventuale necessario per l'utilizzo dell'immobile stesso, senza nulla poter successivamente pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Il concessionario / affittuario deve provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti e attrezzature così come esistenti, eventuali aggiunte o migliorie devono essere preventivamente autorizzate dal Comune di Berzo Inferiore.

Per la gestione del ciclo dei rifiuti si fa presente che il servizio pubblico di ritiro e conferimento dei rifiuti non raggiunge l'immobile oggetto di concessione in affitto, pertanto il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al conferimento, di tutti i rifiuti in maniera differenziata, presso la propria residenza.

Art. 3 – Requisiti per la partecipazione alla procedura mediante asta pubblica

La partecipazione alla procedura è consentita esclusivamente alle singole persone fisiche per le quali non sussistono nei propri confronti cause di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Si precisa inoltre che non potranno partecipare alla seguente procedura i seguenti soggetti:

- chi è già concessionario / affittuario di immobili (cascine) di proprietà comunali;
- chi risulta proprietario, esteso all'intero nucleo familiare, di fabbricati / cascine poste nelle località montane del territorio comunale.

Art. 4 – Durata della concessione in affitto

La concessione in affitto avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di aggiudicazione della procedura, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 6 (sei).

Per fabbricati che per l'utilizzo necessitano di interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione completa, la durata del contratto verrà stabilita in base ai costi della ristrutturazione.

Pertanto il concessionario / affittuario, alla scadenza del contratto di concessione in affitto, dovrà restituire l'immobile oggetto della presente concessione in buono stato di conservazione e con la tinteggiatura di tutti i locali.

È escluso sin d'ora ogni diritto di prelazione su future concessioni in affitto.

Entro 7 (sette) giorni dopo la scadenza del contratto di concessione in affitto, l'immobile e le relative attrezzature e pertinenze, dovranno essere riconsegnati al Comune, mediante verbale di riconsegna; nel verbale stesso sarà fatto risultare, ove carente, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e pertinenze restituite.

Art. 5 – Canone di affitto

Il corrispettivo a base d'asta della concessione in affitto, tenuto conto delle considerazioni tecnico economiche e di quanto indicato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 16/10/2025, è fissato in **Euro 400,00 (euro quattrocento/00), prevedendo l'adeguamento annuale ISTAT per gli anni successivi.**

Eventuali lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria effettuati dal concessionario / affittuario, ove previsto, dovranno rispettare e tenere conto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Detti lavori dovranno essere eseguiti dal concessionario / affittuario solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale (e previa presentazione di titolo abilitativo edilizio, se e in quanto necessario) e saranno soggetti a verifica con sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il concessionario / affittuario dovrà scomputare dal canone annuale offerto in sede di gara, l'importo di eventuali lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria da eseguire previa presentazione di idonea documentazione tecnica comprensiva di computo metrico estimativo.

Tale documentazione, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere preventivamente approvata e/o assentita dall'Amministrazione Comunale.

Le spese sostenute per la realizzazione dei suddetti lavori (che dovranno essere rendicontate mediante presentazione di apposita documentazione attestante l'avvenuta esecuzione) saranno scomputate sul canone di locazione fino alla concorrenza massima della somma riconosciuta.

Art. 6 – Periodo invernale

Durante il periodo invernale il concessionario / affittuario dovrà lasciare l'immobile e gli arredi in perfetto aspetto di ordine e pulizia, nonché provvedere con le operazioni di svuotamento dell'impianto idrico con la relativa messa in sicurezza per evitare che il fluido interno geli e provochi la rottura delle tubazioni.

Il concessionario / affittuario è tenuto alla sorveglianza dell'immobile, mediante periodiche visite di controllo, nella stagione invernale, per quanto riguarda gli impianti idrici, fonti di calore, ecc..

Art. 7 – Obblighi a carico del concessionario / affittuario

Sono a carico del concessionario / affittuario i seguenti obblighi:

- l'ordinaria minuta manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile;
- l'accurata pulizia dell'immobile;
- la gestione delle aree pertinenziali dell'immobile oggetto di concessione in affitto, ripulendole da eventuali rifiuti e tagliando l'erba oltre che la manutenzione di eventuali staccionate, con cadenza periodica;
- garantire la custodia, la cura e la conservazione dell'immobile in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera struttura (compresi impianti esistenti, attrezzature, arredi e suppellettili), nonché delle aree esterne di pertinenza;
- segnalare tempestivamente al Comune di Berzo Inferiore la presenza di danni alla struttura e la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria, le cui segnalazioni saranno esaminate dal Comune di Berzo Inferiore;
- non procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Berzo Inferiore, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- garantire la disponibilità dell'immobile in caso di opere che dovranno essere eseguite da parte del Comune anche al fine di garantire il rispetto di esecuzione e rendicontazione di eventuali contributi assegnati all'Ente; tali tempistiche e periodi di esecuzioni delle opere saranno concordati con il concessionario / affittuario;

Art. 7 – Responsabilità del concessionario / affittuario

Il concessionario / affittuario assume ogni responsabilità civile e penale dell'utilizzo dell'immobile in oggetto, sollevando il Comune di Berzo Inferiore per qualsiasi danno o inconveniente prodotto a terzi, ragione per cui il Comune rimane estraneo da ogni e qualsiasi responsabilità diretta o indiretta.

La responsabilità in capo al concessionario / affittuario permane, relativamente ai fatti verificatisi nel corso della concessione, anche dopo la scadenza della stessa.

Art. 8 – Tutela assicurativa

Prima della stipula del contratto il concessionario / affittuario dovrà contrarre idonea polizza per la copertura del rischio locativo e incendio commisurata al valore del fabbricato oltre che per le attrezzature e gli arredi presenti.

Art. 9 – Deposito cauzionale/fideiussione

Il concessionario / affittuario, prima della sottoscrizione del relativo contratto di concessione in affitto, deve costituire un deposito cauzionale pari ad una annualità del corrispettivo offerto.

La cauzione deve essere costituita mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa avente durata pari a quella della concessione o mediante deposito cauzionale presso la tesoreria comunale.

Detto deposito cauzionale / polizza avrà scadenza solo dopo il rilascio dell'immobile e sarà vincolata ad una dichiarazione liberatoria emessa dal Comune di Berzo Inferiore contestualmente al verbale di riconsegna dell'immobile medesimo se lo stesso avrà esito favorevole o successivamente alla definizione di eventuali controversie o rivalse che in quella sede dovessero insorgere.

Si prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore oltre che la rinuncia all'eccezione di cui all'Art. 1957 Comma 2 del Codice Civile.

Art. 10 – Documentazione e termini e modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Berzo Inferiore con sede a Berzo Inferiore (BS) in Piazza Umberto I n. 34/A, **esclusivamente mediante consegna manuale (esclusa ogni altra forma), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 02/02/2026, a pena di esclusione dalla gara, in una busta chiusa e sigillata e firmata sui lembi di chiusura**, riportante all'esterno la seguente dicitura: "Procedura di gara mediante asta pubblica per la concessione in affitto dell'immobile comunale sito in Località Piscine di Lazzaretto, per il periodo di anni sei – rinnovabile per ulteriori anni sei".

In tale busta dovrà essere inclusa la seguente documentazione:

- Tutta la documentazione amministrativa di cui al **"Modello A"**;
- L'offerta economica redatta secondo il **"Modello B"** e in base a quanto indicato nel bando di gara;
- L'**Attestato di avvenuta effettuazione di sopralluogo** presso l'immobile oggetto di concessione in affitto, da effettuare presso la Località Piscine di Lazzaretto (da raggiungere con mezzi propri) previo appuntamento da definire con l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'apertura delle buste verrà effettuata in seduta pubblica il giorno **05/02/2026 alle ore 18:00**.

Art. 11 – Motivi di esclusione

Saranno esclusi, senza possibilità di ricorso al soccorso istruttorio:

- le buste pervenute al Protocollo Comunale oltre il termine fissato al precedente Art. 10;
- le buste non chiuse, non sigillate, non firmate sui lembi di chiusura o comunque che presentino segni di manomissione.

Saranno esclusi dalla procedura di gara, a seguito di ammissione ed apertura, senza possibilità di ricorso al soccorso istruttorio, le buste che NON contengano la documentazione indicata nel precedente Art. 10.

Sarà fatto ricorso al soccorso istruttorio qualora in sede di gara sia riscontrata la carenza della documentazione amministrativa inserita nella busta di invio; in caso di soccorso istruttorio il soggetto per il quale è attivata la procedura dovrà integrare la documentazione amministrativa entro cinque giorni lavorativi dalla data di invio della richiesta, pena l'esclusione automatica.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che hanno presentato offerta economica vincolata e/o al ribasso sull'importo posto a base di gara.

Art. 12 – Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà secondo i seguenti criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale ed indicati nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 04/12/2025:

A. Offerta economica:

Alla migliore offerta economica verranno assegnati **n. 60 punti**, utilizzando in modo proporzionale la seguente formula: $n. \text{ punti} = (60 \times \text{importo offerto} / \text{importo migliore offerta})$.

B. Residenza:

Al fine di incentivare e valorizzare il patrimonio montano e la presenza di eventuali usi civici, ai concorrenti residenti nel Comune di Berzo Inferiore alla data del presente bando di gara mediante asta pubblica, verranno assegnati **n. 40 punti**.

L'aggiudicazione verrà disposta nei confronti del concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio, determinato dalla sommatoria dei punteggi di cui alle sopra citate lettere A e B.

Si precisa che in caso di parità di punteggio, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente residente nel Comune di Berzo Inferiore alla data del presente bando di gara mediante asta pubblica.

Si precisa altresì che in caso di ulteriore parità di punteggio, si procederà alla richiesta di presentazione, da parte dei concorrenti che avranno ottenuto il punteggio più alto in parità, di una ulteriore offerta economica in rialzo e pertanto l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del miglior offerente.

Si procederà all'aggiudicazione della procedura di asta pubblica anche in presenza di una singola offerta valida.

Art. 13– Divieto di sub concessione in affitto

Il concessionario / affittuario non potrà cedere la concessione in affitto, né sub-concedere o sub-affittare, in tutto o in parte l'immobile.

Art. 14 – Risoluzione e decadenza contrattuale

Il concessionario / affittuario non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito dell'immobile, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità contrattualmente previste, del canone e degli oneri accessori produrrà, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario / affittuario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

Il Comune di Berzo Inferiore potrà comunque promuovere in qualsiasi momento la revoca della concessione con risoluzione del contratto, nei seguenti casi, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni:

- situazione prevista dall'art. 38 del D.Lgs. n. 36/2023 quali causa di esclusione dalle procedure di gara;
- inosservanza delle norme contenute nel presente bando di gara mediante asta pubblica;
- qualora il concessionario riporti condanne per reati nei confronti del concedente;
- gravi danni prodotti all'immobile di proprietà comunale, per imperizia e/o colpa del concessionario / affittuario;
- ogni altra inadempienza, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile;

Il verificarsi di una delle condizioni sopra citate legittima l'Amministrazione ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione prestata, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno. Il provvedimento di revoca potrà essere adottato dal Comune di Berzo Inferiore dopo la contestazione degli addebiti e tenendo conto delle giustificazioni che il concessionario avrà presentato entro il termine di 15 giorni dalla data della contestazione.

In caso di violazione degli obblighi contrattualmente assunti e relativi alla manutenzione, che comportino danni all'immobile, il Comune di Berzo Inferiore si riserva di eseguire o di far eseguire le necessarie opere di riparazione.

È fatto obbligo al concessionario / affittuario di provvedere al versamento delle spese così sostenute dal Comune di Berzo Inferiore entro il termine di 30 giorni dalla richiesta relativa.

Art. 15 – Recesso

Il Comune di Berzo Inferiore potrà recedere dalla concessione in ogni momento, con motivata Deliberazione della Giunta Comunale per ragioni di pubblico interesse che impediscano la prosecuzione del rapporto.

Il recesso comporta l'automatico trasferimento del possesso dell'immobile, fatto constatare in verbale di assunzione del possesso e l'immediato svincolo delle garanzie.

Il concessionario / affittuario potrà recedere anticipatamente dal contratto mediante comunicazione all'Amministrazione Comunale entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

Art. 16 – Consegna dei beni

L'atto di presa in carico dell'immobile sarà, obbligatoriamente, proceduto dall'effettuazione di apposito sopralluogo tra il concessionario / affittuario e un rappresentante del Comune di Berzo Inferiore. L'inventario, la ricognizione e l'esatta consistenza dei beni ed il loro stato saranno accertati da un apposito verbale, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti.

Alla scadenza della concessione in affitto sarà eseguito un sopralluogo con cui saranno verificate le condizioni di riconsegna dell'immobile al Comune.

Il Comune di Berzo Inferiore manterrà il diritto di possedere duplicato delle chiavi di accesso ai locali dell'immobile concesso in affitto e personale incaricato del Comune avrà facoltà di accedervi per compiere verifiche tecniche, in presenza del concessionario / affittuario.

Art. 17 – Forma del contratto

Il contenuto del presente bando e le eventuali condizioni aggiuntive, costituiscono lo schema di contratto per la concessione in affitto.

Tutte spese per la eventuale registrazione saranno a carico del concessionario / affittuario.

Art. 18 – Accettazione del bando di gara

La partecipazione alla procedura di gara comporta l'integrale ed incondizionata accettazione del presente bando mediante asta pubblica e degli atti connessi e/o richiamati.

Per quanto non previsto dal presente bando si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali e alle norme di settore.

Art. 19 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, si informa che il Comune di Berzo Inferiore, in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati personali forniti per iscritto, (e-mail/pec) o verbalmente e liberamente comunicati (Art. 13.1.a Regolamento 679/2016/UE). Il Comune di Berzo Inferiore garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga 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.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott. Paolo Scelli)



