Avviso di gara per la vendita di un immobile di proprietà comunale ubicato in Via Albegno n° 28 – Dalmine.

1) Oggetto e identificativi catastali

Il Comune di Dalmine procederà alla vendita mediante asta pubblica di un fabbricato con annessa area verde pertinenziale situato nel territorio comunale di Dalmine nella zona di Sforzatica. L'asta sarà espletata il giorno **29/12/2026, alle ore 09:30,** presso la sala consiliare del Comune di Dalmine (BG), in Piazza Libertà n. 1.

Alla gara potranno partecipare soggetti iscritti alla Camera di Commercio, all'albo degli Imprenditori industriali ed artigiani, persone fisiche maggiorenni alla data di pubblicazione del bando, ditte individuali, società di fatto, persone giuridiche e società commerciali e tutti coloro che dimostreranno la propria capacità d'impegnarsi per un contratto.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

L'immobile oggetto di vendita è così identificato catastalmente :

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	R.D.	R.A.
303	1040	Ente Urbano		00 90		
3	4661 (da stralciarsi quota parte di circa 895 mq.)	Sem. Irrig. Arb.	1	24 88	€ 21,58	€ 22,49
303	1031	Ente Urbano		00 44		

L'immobile in vendita ha una superficie lorda di pavimento pari a 69 mq. Con area verde pertinenziale di circa 895 mq. e vano tecnico / ripostiglio di mq. 65, come precisato nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2028 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 23/03/2026 e successivi aggiornamenti.

Il prezzo a base d'asta dei cespiti è pari a :

Prezzo a base d'asta
€ 176.850,00

2) Provenienza degli immobili in vendita

L'area oggetto di vendita è costituita da quota parte del mappale 4661 e gli immobili identificati con mappali 1031 e 1040 del foglio 3 del censuario di Sforzatica, di proprietà del Comune di Dalmine da tempo immemore.

3) Ubicazione e caratteristiche principali del terreno

L'immobile oggetto di vendita è ubicato nell'ambito del tessuto storico consolidato, facente parte del contesto urbano di Sforzatica. L'immobile si trova in Via Albegno al n°28, ed ha destinazione urbanistica all'interno del piano dei servizi come servizi secondari – Servizi di interesse comune di cui all'art. PDS24 del PGT. L'immobile e l'area verde da stralciare, hanno una s.l.p. di 69 mq , il vano tecnico / ripostiglio ha una superficie di 65 mq. e l'area adibita a verde di pertinenza di mq 895 circa, è direttamente raggiungibile dalla Via Albegno e confina a Nord-ovest con la strada pubblica "Via Albegno" a nord, est e sud confina con la parte del Mappale 4661 non oggetto di stralcio.

4) Modalità di gara, criterio di aggiudicazione e prezzo a base d'asta

L'asta sarà espletata nel rispetto del vigente Regolamento per la vendita dei beni immobili comunali approvato con delibera del consiglio comunale n°34 del 15 Marzo 2002 e modificato con Deliberazione del consiglio comunale n° 84 del 11 Novembre 2009 e delle altre disposizioni in esso richiamate, utilizzando il metodo previsto e disciplinato dall'articolo 73, comma 1°, lett. c), e dall'articolo 76 del R.D. 23 Maggio 1924 n.827, e cioè col metodo del "pubblico incanto" mediante il criterio di aggiudicazione alla migliore "offerta segreta" espressa in aumento sul prezzo a base d'asta indicato nell'articolo 1 della presente procedura.

Saranno ammesse esclusivamente offerte pari alla base d'asta o in rialzo senza soglia minima.

L'alienazione verrà fatta "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova attualmente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessioni. Non si darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza.

Essendo l'edificio di proprietà dell'Ente comunale da più di 70 anni l'intero bando di vendita è soggetto all'Art.12 del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 il quale prevede la presentazione della pratica di verifica dell'interesse culturale dell'edificio.

5) Modalità di effettuazione della vendita

In seguito all'espletamento della gara, il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti di contratto di compravendita, si dovrà, pertanto procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Il Comune comunicherà all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del rogito.

L'amministrazione si riserva tuttavia la facoltà di differire la data di rogito dando un preavviso di almeno 15 giorni.

Tutte le spese di stipula dell'atto notarile, saranno a carico dell'aggiudicatario, dopo che lo stesso avrà esibito la documentazione rilasciata dagli organi competenti relativa alle dichiarazioni richieste per la partecipazione alla gara e la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo a saldo.

6) – Spese ed oneri a carico dell'acquirente

Tutte le spese contrattuali, le spese inerenti al trasferimento della proprietà, le spese inerenti il frazionamento e l'eventuale picchettamento dell'area (se necessario), saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, esclusi quelli competenti per legge al venditore.

A completa spesa e carico dell'acquirente si intendono altresì:

- i diritti e le spese per la stipulazione del contratto[1], comprese eventuali ricerche presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari e il servizio Catasto dell'Agenzia delle Entrate;
- l'imposta di registro e tutte le altre imposte e tasse relative, calcolate in misura proporzionale al valore dedotto in contratto, compresa l'IVA se dovuta;
- le eventuali spese per il frazionamento delle aree, le spese per l'accatastamento, le spese per la voltura;
- le ulteriori eventuali spese per gli atti necessari per il perfezionamento del contratto.

7) Condizioni particolari

a) L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

[1] L'ufficiale rogante che stipulerà il contratto potrà essere scelto dall'acquirente.

b) Non si darà luogo all'aggiudicazione, anche se ammesse alla gara in quanto in regola con la documentazione richiesta, qualora le offerte indichino un prezzo inferiore a quello stabilito come base d'asta.
c) Saranno ammesse esclusivamente offerte pari alla base d'asta o in rialzo senza soglia minima.
d) Ai sensi degli articoli 26 e seguenti del R.D. 17 giugno 1909 n.454 sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. Le procure devono essere autentiche e speciali e devono unirsi in originale al verbale di asta. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare, avvenuta l'aggiudicazione, deve dichiarare la persona per la quale ha agito, ed è sempre garante solidale della medesima. La dichiarazione può farsi dall'offerente ed accettarsi dalle persone dichiarate, all'atto della aggiudicazione, mediante la loro firma sul verbale d'incanto. Ove la dichiarazione non venisse fatta né accettata all'atto della aggiudicazione, deve farsi il più tardi entro tre giorni consecutivi, mediante atto pubblico o con scrittura privata con firme autenticate da notaio. L'obbligazione delle persone dichiarate per l'immobile, e che hanno accettato, è solidale. Quando l'aggiudicatario non facesse la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti, o dichiarasse persone incapaci o non legittimamente autorizzate, o le persone dichiarate non accettassero l'aggiudicazione nel termine di tre giorni, l'aggiudicatario è considerato per tutti gli effetti legali come vero ed unico acquirente. In ogni caso i depositi cauzionali eseguiti dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 30 del citato R.D. 17 giugno 1909 n.454, rimangono fermi, nonostante che l'offerta sia stata fatta per persone da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.
e) Sono pure ammesse offerte cumulative da parte di due o più concorrenti i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari fatta salva la divisione, conforme a quanto dichiarato in offerta, prima della stipulazione dell'atto definitivo di compravendita.
f) Non saranno ritenute valide le offerte condizionate od espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano approvate espressamente con postilla firmata dall'offerente.
g) Nessun concorrente potrà presentare più di una offerta.
h) Nel caso in cui intervengano modifiche delle norme sulla finanza pubblica o per mutate esigenze da parte dell'Amministrazione Comunale, il comune si riserva la possibilità di non alienazione del bene immobile oggetto di vendita e in tal caso gli offerenti non

potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta o per mancati introiti.

8) Modalità per la compilazione dell'offerta - La documentazione

I concorrenti dovranno presentare una 'busta grande', debitamente sigillata su entrambi i lembi di chiusura, controfirmata lungo i lembi stessi, e contrassegnata all'esterno con l'indicazione: **"Offerta per la procedura aperta di vendita di un immobile di proprietà comunale in via Albegno".**

Nella "busta grande" dovrà essere inserita:

A) una busta contenente all'esterno l'indicazione "**documenti**", sigillata contenente:

I documenti da presentare sono i seguenti:

A.1) La domanda di partecipazione all'asta (Modello A) (presentata utilizzando i modelli allegati o riproducendone integralmente il contenuto) nella quale dovrà essere indicato:

- di essere in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici"
- la dichiarazione esplicita del sottoscrittore di avere preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando, comprese quelle inerenti le modalità di gara;
- la dichiarazione esplicita del sottoscrittore di aver visitato l'immobile prima della formulazione dell'offerta, di avere conoscenza della sua ubicazione e destinazione nonché di accettare tutte le servitù attive e passive presenti sulle aree e gli eventuali vincoli;
- se trattasi di persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale dell'offerente;
- se trattasi di società od enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità complete del soggetto avente i poteri di rappresentanza.

A.1.1) <u>nel caso in cui a concorrere sia una persona fisica: la dichiarazione con la quale il concorrente attesti:</u>

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

- l'insussistenza a carico del concorrente di una delle cause di incapacità previste dall'articolo 32-quater del Codice penale[2];
- di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa,

A.1.2) nel caso in cui a concorrere sia un'impresa individuale:

- una dichiarazione con la quale il titolare attesti:
- di non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo od in altre analoghe situazioni, che siffatte procedure non si sono verificate nel quinquennio precedente la data stabilita per la gara e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa

A.1.3) nel caso in cui a concorrere sia un'impresa esercitata in forma societaria:

- una dichiarazione con la quale il legale rappresentante attesti che la società non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo od in altre analoghe situazioni, che siffatte procedure non si sono verificate nel quinquennio precedente la data stabilita per la gara e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- una dichiarazione con la quale gli amministratori ed il legale rappresentante attestano di non essere destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;

A.1.4) nel caso in cui a concorrere sia un Ente privato diverso dalle società:

- copia, certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;
- copia, certificata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti;
- una dichiarazione con la quale il legale rappresentante attesti che la società non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo od in altre analoghe situazioni, che siffatte procedure non si sono verificate nel quinquennio

[2] Codice Penale - Art. 32 quater Casi nei quali alla condanna consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione. Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 316 bis, 317, 318, 319, 319 bis, 320, 321, 322, 353, 355, 356, 416, 416 bis, 437, 501, 501 bis, 640, n. 1 del secondo comma, 640 bis, 644, commessi in danno o in vantaggio di un'attivita' imprenditoriale o comunque in relazione ad essa, importa l'incapacita' di contrattare con la pubblica amministrazione.

precedente la data stabilita per la gara e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

A.1.5) nel caso in cui a concorrere sia un Ente pubblico:

- copia, certificata conforme all'originale, del provvedimento di autorizzazione del legale rappresentante dell'Ente a partecipare all'asta;
- una dichiarazione con la quale il legale rappresentante attesti che la società non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo od in altre analoghe situazioni, che siffatte procedure non si sono verificate nel quinquennio precedente la data stabilita per la gara e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

A.1.6) ove occorra, la procura speciale in originale ovvero in copia autentica[3]

A.2) il deposito cauzionale pari al 10% del valore d'asta.

Il deposito cauzionale deve essere costituito mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Dalmine oppure attraverso l'applicativo PagoPA nella sezione "Alienazione di Beni immobili" e causale "Deposito cauzionale per la procedura di trattativa per la vendita di un immobile di proprietà comunale in via Albegno". In caso di aggiudicazione, il deposito cauzionale provvisorio sarà incassato e considerato quale acconto sul prezzo di vendita (caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del C.C.). Si precisa che in caso di non aggiudicazione il deposito cauzionale sarà restituito entro 15 giorni dalla data della determina di approvazione del verbale d'asta.

B) una busta contenente all'esterno l'indicazione "**offerta economica**", sigillata con le stesse modalità previste per la busta grande, contenente l'offerta economica redatta utilizzando esclusivamente l'allegato modello **B**);

Le dichiarazioni potranno essere rese mediante dichiarazioni sostitutive, ai sensi del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, allegando, a pena di esclusione, la copia fotostatica del documento di identità del dichiarante in corso di validità.

In caso di dichiarazioni sostitutive, le dichiarazioni fatte dovranno essere verificate dall'amministrazione attraverso la richiesta dei certificati agli enti preposti al loro rilascio, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, entro la data fissata per la stipula degli atti di compravendita.

Tutte le 'dichiarazioni' potranno essere riprodotte in un'unica dichiarazione omnicomprensiva.

[3] In caso di offerte per procura

9) Termini e modalità di presentazione dell'offerta

La 'busta grande' predisposta secondo quanto indicato in precedenza, dovrà essere indirizzata a: "Comune di Dalmine - Piazza Libertà, nr. 1 - 24044 Dalmine (BG)" e dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Dalmine con recapito a rischio del mittente, entro le ore **12.00 del giorno 24/12/2026.**

Le offerte con qualsiasi mezzo pervenute o presentate successivamente alla scadenza del termine predetto, saranno escluse dalla gara. Inoltre, dopo tale termine, non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

10) Le operazioni di gara

In fase di gara si procederà all'apertura della busta contenente la documentazione di gara. Qualora dall'esame della documentazione stessa risultasse un'irregolarità nell'istanza presentata, si procederà all'esclusione, diversamente si procederà alla successiva apertura dell'offerta economica.

Delle operazioni di gara e dell'esito della stessa sarà steso regolare verbale.

L'aggiudicazione sarà effettuata ad unico incanto e sarà a favore del concorrente che abbia presentato l'offerta migliore, od almeno pari al prezzo posto a base d'asta, con l'esclusione delle offerte formulate in ribasso.

In caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

In caso di offerte migliori fra loro uguali, l'aggiudicatario sarà designato mediante sorteggio da effettuarsi seduta stante.

11) La fase successiva alla gara

L'aggiudicazione vincola l'aggiudicatario, ma non impegna l'Amministrazione Comunale se non dopo la stipulazione dell'atto notarile che sarà effettuata dopo l'adozione dell'atto amministrativo di approvazione del verbale delle operazioni di gara e previa comunicazione all'aggiudicatario (via PEC / Raccomandata).

Qualora per motivi non imputabili al Comune di Dalmine e per colpa dell'aggiudicatario non si pervenisse alla stipulazione del contratto di compravendita entro il termine stabilito, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione, ad incamerare a titolo di penale il deposito cauzionale, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'intervenuta inadempienza.

Si procederà quindi all'aggiudicazione al concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Il saldo per l'acquisto dell'immobile, deve essere pagato in un'unica soluzione, mediante assegni circolari intestati alla Tesoreria del Comune di Dalmine, oppure attraverso l'applicativo PagoPA le cui ricevute devono essere presentate contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita.

Tutte le spese, tasse e imposte relative all'asta nonché i diritti e le imposte relative al contratto di compravendita, comunque denominate, presenti e conseguenti, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versate al momento della stipulazione del contratto.

Prima dell'aggiudicazione definitiva l'amministrazione effettuerà i dovuti controlli per verificare la capacità contrattuale dell'aggiudicatario.

Dopo l'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà entro 45 giorni dovrà provvedere al frazionamento dell'area.

L'atto di vendita è subordinato all'esito del procedimento di Verifica di interesse culturale, in quanto l'art. 12 del D.Lgs.42 del 22 gennaio 2004 prevede l'apposizione di un vincolo cautelare sull'immobile fino al termine del procedimento di verifica fissato in 120 giorni.

12) Clausole di esclusione

Oltre a quanto indicato nei precedenti punti del presente bando, costituiscono causa di esclusione:

- la mancata presentazione del deposito cauzionale;
- l'incompletezza di uno dei documenti obbligatori da inserire nelle buste contenenti: i "documenti" (di cui al punto 8 lettera A del presente bando) e l'"offerta economica" (di cui al punto 8 lettera B del presente bando)

13) Decadenza

La decadenza sarà altresì dichiarata di diritto in caso di rinuncia all'acquisto o mancato versamento del prezzo ovvero mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita.

Nel caso in cui il concorrente dovesse essere considerato decaduto dall'aggiudicazione, il Comune tratterrà, senza bisogno di diffida giudiziale, l'importo versato quale deposito cauzionale a titolo di risarcimento.

Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito per cause non imputabili all'offerente, l'Amministrazione provvederà alla restituzione delle somme depositate senza rimanere assoggettata al pagamento di penali od oneri a qualsiasi titolo. Nei casi di decadenza del concorrente si procederà alla aggiudicazione del terreno al secondo concorrente ed eventualmente ai concorrenti successivi.

14) Modalità di visione degli atti

Tutti gli atti amministrativi inerenti l'asta ed ogni altra documentazione che possa tornare utile allo scopo di formulare l'offerta, potranno essere visionati presso l'ufficio Edilizia Privata e Urbanistica dal lunedì al venerdì previo appuntamento (urbanistica@comune.dalmine.bg.it - tel. 035/6224878).

Delle informazioni rilasciate sarà data notizia sul sito internet del Comune nella sezione bandi. Il presente bando sarà pubblicato all'Albo comunale e nel sito internet del Comune (www.comune.dalmine.bg.it). Estratto del bando sarà inoltre pubblicato su una testata giornalistica con copertura a livello provinciale. Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Roberto Piantadosi

Allegati:

1. modello A)
2. modello B)
3. Perizia di stima