



CITTÀ DI DALMINE

Dalmine

Piazza Libertà, 1 - 24044 Dalmine
C.F. e P. IVA: 00232910166

AREA SERVIZI FINANZIARI
Servizio Patrimonio

Dalmine, 27 febbraio 2020

Oggetto: Avviso di procedura aperta per la vendita di terreni di proprietà comunale ubicati in Via J.F. Kennedy, in Viale Rimembranze, in Via Tre Venezie.

1) Oggetto e identificativi catastali

Visto il Regolamento per la vendita dei beni immobili di proprietà del Comune di Dalmine, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 15 marzo 2002, successivamente integrata e modificata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 11 novembre 2009.

Preso atto che, con Delibera di Giunta Comunale n. 140 del 09 ottobre 2018, è stato approvato il Piano delle Alienazione e Valorizzazione degli immobili comunali per il triennio 2019-2021, il quale successivamente, sarebbe stato posto all'approvazione del Consiglio Comunale.

Accertato che, con Delibera di Giunta Comunale n. 124 del 07 ottobre 2019, è stata autorizzata la riduzione degli importi da porre a base d'asta per l'alienazione dei terreni, di proprietà comunale, di cui all'Allegato (1) e così come meglio di seguito specificati:

- Via J.F. Kennedy riduzione del 15% dell'importo a base d'asta del terreno;
- Viale Rimembranze riduzione del 10% dell'importo a base d'asta del terreno;
- Via Tre Venezie riduzione del 25% dell'importo a base d'asta del terreno;

Assodato che, con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 26 febbraio 2019, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2019-2021, nell'ambito del quale è contenuto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione degli immobili comunali.

Considerato che, precedenti gare finalizzate all'espletamento di aste pubbliche sono andate deserte.

Vista la Determina della Dirigente della Direzione 1 n. DIR 1 – 199 R.G. del 27 febbraio 2020, con la quale è stata indetta una procedura aperta¹ per l'alienazione del terreno comunale identificati nell'Allegato (1), nel quale sono inoltre indicati il numero

progressivo, l'ubicazione, i dati catastali, gli importi a base d'asta e la destinazione urbanistica.

La gara sarà espletata il giorno **23 aprile 2020**, alle ore **12:00**, 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.

2) Ispezioni ipotecarie

I terreni sono nella piena disponibilità del Comune di Dalmine.

3) 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 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 percentuale sui prezzi a base d'asta indicati nell'Allegato (1) della presente procedura.

Gli interessati potranno presentare offerte per un singolo terreno o per più terreni.

Saranno ammesse esclusivamente offerte in rialzo senza soglia minima.

4) Modalità di effettuazione della vendita

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.

5) Aggiudicazione dell'immobile e stipula dell'atto notarile

¹ Come previsto dall'articolo 4 del regolamento per la vendita dei beni immobili approvato con delibera di Consiglio Comunale numero

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;
- l'imposta di registro e tutte le altre imposte e tasse relative, calcolate in misura proporzionale al valore dedotto in contratto. Si precisa che tale vendita non rientra nel campo di applicazione dell'IVA;
- 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.
- 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 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 il terreno, 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 per ogni singolo immobile.
- 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 con ceralacca su entrambi i lembi di chiusura, controfirmata lungo i lembi stessi, e

contrassegnata all'esterno con l'indicazione: **“Offerta per la procedura aperta per la vendita di terreni di proprietà comunale”**.

Nella “busta grande” dovrà essere inserita:

a) una busta contenente all'esterno l'indicazione **“offerta economica per l'acquisito di un terreno in via _____”**,

sigillata con le stesse modalità previste per la busta grande tranne per il fatto che dovrà essere trasmessa una busta sigillata per ogni offerta all'interno della busta grande, contenente l'offerta economica redatta utilizzando esclusivamente l'allegato modello **(B)**;

b) una busta contenente all'esterno l'indicazione **“documenti per l'acquisito di un terreno in via _____ di proprietà comunale”**, sigillata contenente:

b.1) la **domanda di partecipazione** all'asta redatta utilizzando esclusivamente l'allegato modello **(A)**, e in lingua italiana, sottoscritta dal partecipante o dal legale rappresentante in caso di società o enti, unitamente ad una dichiarazione sostitutiva di certificazione, accompagnata da copia fotostatica del proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. attestante:

b.1.1.) se si partecipa per proprio conto, dichiarazione del concorrente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, l'assenza di carichi pendenti ovvero di condanne penali, nonché autocertificazione antimafia attestante che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 10 della Legge n. 575/1965;

b.1.1.a) se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre alle dichiarazioni di cui al punto b.1.1) si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;

b.1.1.b) se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre alle dichiarazioni di cui al punto b.1.1.) si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti la volontà del rappresentato di acquistare il bene (delibera del competente organo). Nel caso di Società Commerciali è necessaria altresì che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. Per i soggetti iscritti nel Registro delle

Imprese, si richiede l'autocertificazione dell'iscrizione alla CCIAA territorialmente competente;

b.1.2.) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente bando;

b.1.3.) di non aver reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per concorrere all'asta;

b.1.4.) i dati relativi al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione;

b.1.5.) dichiarazione di presa visione dell'immobile interessato alla procedura di vendita e della relativa perizia estimativa, allegata al presente bando, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto;

b.1.6.) di autorizzare, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, il trattamento dei dati sensibili utilizzati esclusivamente ai fini connessi all'espletamento della presente procedura.

b.1.7.) di essere a conoscenza dell'ubicazione dei terreni, dei dati catastali, dei dati urbanistici e della loro destinazione nonché di accettare tutte le servitù attive e passive presenti sulle aree e gli eventuali vincoli.

Tali 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 comprovate con le relative certificazioni, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, entro la data fissata per la stipula degli atti di compravendita.

Analogamente i certificati richiesti potranno essere prodotti mediante copia certificata conforme all'originale, fatto salvo l'obbligo della presentazione dell'originale da parte dell'aggiudicatario prima della data fissata per la stipulazione degli atti di compravendita.

L'amministrazione si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione prima della stipula del contratto di compravendita.

La mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salvo comunque le responsabilità penali dello stesso.

Il Comune, in quest'ultimo caso, avrà diritto ad incamerare l'importo relativo all'intero deposito cauzione prestato, salvo diritto al maggior danno.

b.2) deposito cauzionale pari al 2% del valore d'asta del terreno

Il deposito cauzionale pari al 2% del valore d'asta del terreno, dovrà essere costituito mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Dalmine.

Dovrà essere costituito un deposito cauzionale per ciascun terreno per il quale si intende procedere alla formulazione dell'offerta.

In caso di aggiudicazione, il deposito cauzionale provvisorio costituito mediante assegno circolare verrà considerato quale acconto sul prezzo di vendita.

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.

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 21 aprile 2020.**

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 per i terreni di cui all'allegato 1), 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 del contratto che sarà effettuata dopo l'adozione dell'atto amministrativo di approvazione del verbale delle operazioni di gara e previa comunicazione all'aggiudicatario (via PEC, via mail, via fax).

Qualora per motivi non imputabili al Comune di Dalmine e per colpa dell'aggiudicatario non si pervenisse alla stipulazione del contratto 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'acquisito dell'immobile, deve essere pagato in un'unica soluzione, mediante assegni circolari intestati alla Tesoreria del Comune di Dalmine, 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, 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.

12) Clausole di esclusione

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

- la mancata presentazione del deposito cauzione;
- l'incompletezza di uno dei documenti obbligatori da inserire nelle buste contenenti: i "documenti per vendita terreno" (di cui al punto 8b del presente bando) e l'"offerta economica vendita terreno" (di cui al punto 8a 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 la Segreteria Comunale nei seguenti orari:

- il lunedì e il venerdì dalle 8.30 alle 13.30, il martedì dalle 8.30 alle 12:30, il giovedì dalle 8:30 alle 12:30 e dalle 16:30 alle 18:15, oppure su appuntamento in altri giorni ed orari.

Per informazioni tecniche e per un eventuale appuntamento sulle stesse è possibile contattare l'Ufficio Tecnico – 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), unitamente all'estratto del fotogrammetrico. Anche gli estratti del P.G.T. sono recuperabili all'indirizzo: www.comune.dalmine.bg.it

Estratto del bando sarà inoltre pubblicato sul quotidiano L'Eco di Bergamo, sul BURL e sulla Gazzetta Aste e Appalti.

Il Responsabile del procedimento è la Dirigente della Direzione 1 – programmazione economica e finanziaria - Roberta Vavassori.

La DIRIGENTE

Roberta VAVASSORI

Documento Firmato digitalmente

Allegati:

- 1) Tabella (1) con indicazione dell'ubicazione del terreno, del prezzo a base d'asta, della superficie/volumetria e dei relativi dati catastali e urbanistici;

- 2) Perizia di stima dell'immobile in Via J.F. Kennedy;
- 3) Estratto dal documento di Piano – Relazione con i Criteri di Intervento in Via J.F. Kennedy;
- 4) Estratto ortofotografico con indicazione dei mappali interessati in Via J.F. Kennedy;
- 5) Visure catastali per immobile con mappa catastale in Via J.F. Kennedy;
- 6) Estratto dal PGT vigente in Via J.F. Kennedy;
- 7) Certificato Destinazione Urbanistica in Via J.F. Kennedy;
- 8) Estratto aerofotogrammetrico del sito in Via J.F. Kennedy;

- 9) Perizia di stima dell'immobile in Viale Rimembranze;
- 10) Estratto dal documento di Piano – Relazione con i Criteri di Intervento in Viale Rimembranze;
- 11) Estratto ortofotografico con indicazione dei mappali interessati in Viale Rimembranze;
- 12) Visure catastali per immobile con mappa catastale in Viale Rimembranze;
- 13) Estratto dal PGT vigente in Viale Rimembranze;
- 14) Certificato Destinazione Urbanistica in Viale Rimembranze;
- 15) Estratto aerofotogrammetrico del sito in Viale Rimembranze;

- 16) Perizia di stima dell'immobile in Via Tre Venezie;
- 17) Estratto dal documento di Piano – Relazione con i Criteri di Intervento in Via Tre Venezie;
- 18) Estratto ortofotografico con indicazione dei mappali interessati in Via Tre Venezie;
- 19) Visure catastali per immobile con mappa catastale in Via Tre Venezie;
- 20) Estratto dal PGT vigente in Via Tre Venezie;
- 21) Certificato Destinazione Urbanistica in Via Tre Venezie;
- 22) Estratto aerofotogrammetrico del sito in Via Tre Venezie;