



COMUNE DI LENNA

PROVINCIA DI BERGAMO

BANDO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LOTTI SEPARATI DI N. 3 IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE COMPRESI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLA VALORIZZAZIONI.

IL COMUNE DI LENNA

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 08.05.2026 con la quale è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, così come modificato e integrato, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008", in esecuzione della Delibera di Giunta n. 63 del 21.09.2026 di approvazione del presente bando;

RENDE NOTO CHE

Intende esprimere l'asta pubblica per lotti separati con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel presente bando, secondo le previsioni di cui agli artt. 73 lett. C) e 76 comma 2 del R.D. n. 827/1924, per la vendita dei seguenti n. 3 immobili di proprietà comunale:

- Lotto 1** - Appartamento posto al PIANO PRIMO di 94 mq composto da cucina/soggiorno con balcone, 2 camere da letto, ingresso/disimpegno e bagno. Altezza interna h 2.65 m. Accesso da cortile esclusivo. Catastralmente identificato al foglio 21 mappale 549 sub. 09 – Asta Pubblica – Prezzo a base d'asta **€ 36.300,00**;
- Lotto 2** – Appartamento posto al PIANO SECONDO di 95 mq composto da cucina/soggiorno con balcone, 3 camere da letto, ingresso/disimpegno e bagno. Altezza interna h 2.65 m. Accesso da cortile comune. Catastralmente identificato al foglio 21 mappale 549 sub. 10 – Asta Pubblica – Prezzo a base d'asta **€ 36.700,00**;
- Lotto 3** - Appartamento posto al PIANO TERZO di 94 mq composto da cucina/soggiorno con balcone, 3 camere da letto, ingresso/disimpegno e bagno. Altezza interna h 2.40 m. Accesso da cortile comune. Catastralmente identificato al foglio 21 mappale 549 sub. 11 – Asta Pubblica – Prezzo a base d'asta **€ 34.600,00**;

ART.1 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

I lotti di cui sopra sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, senza obbligo per il Comune di Lenna di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie.

Il Comune di Lenna non è tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile venduto ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

Non darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti.

La modulistica da utilizzare per la partecipazione alla gara e per l'offerta del prezzo è unita al presente avviso.

ART. 2 – CAUZIONE PROVVISORIA

Per essere ammessi alla gara, e a garanzia dell'offerta, al momento della compilazione della domanda di partecipazione, i partecipanti dovranno costituire il deposito di una cauzione provvisoria pari al 10% dell'importo a base d'asta da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale - IT66M0306953333100000300068 oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa avente validità di almeno 120 (centoventi) giorni dalla data di presentazione dell'offerta, oltre alla fotocopia di un documento di identità (nel quale risulti visibile la firma del titolare del documento stesso) del soggetto che ha sottoscritto la domanda di partecipazione. La RICEVUTA in originale attestante il versamento del deposito cauzionale dovrà essere allegata alla BUSTA N.1;

Restituzione della cauzione provvisoria:

1. Per tutti i concorrenti non aggiudicatari (fatta eccezione per il secondo classificato), il deposito cauzionale provvisorio verrà svincolato e restituito d'ufficio entro 30 (trenta) giorni dall'esecutività del provvedimento di aggiudicazione definitiva della gara, senza alcun computo di interessi.
2. La cauzione provvisoria presentata dal secondo classificato in graduatoria verrà trattenuta a garanzia dell'Amministrazione e sarà svincolata solo a seguito dell'avvenuta stipula dell'atto di compravendita con l'aggiudicatario definitivo.
3. All'aggiudicatario definitivo, la cauzione provvisoria verrà svincolata esclusivamente al momento della firma del contratto di compravendita e previo saldo integrale del prezzo d'acquisto dell'immobile, oppure potrà essere computata in conto prezzo qualora la modalità di versamento scelta lo consenta.

ART. 3 – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammesse a partecipare alla gara le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I partecipanti dovranno, altresì, essere in possesso dei requisiti di ordine generale che dovranno essere attestati mediante dichiarazioni da rendere secondo le indicazioni fornite al successivo art. 5.

ART. 4 – SOPRALLUOGO

Al fine di prendere visione dello stato di fatto del/dei lotto/i di interesse il sopralluogo è obbligatorio e deve essere preventivamente concordato con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lenna compilando il Modulo C) e trasmettendo lo stesso via mail info@comune.lenna.bg.it via pec comune.lenna@legalmail.it oppure consegnato in modo cartaceo agli uffici del Comune entro e non oltre 10 giorni dalla data di scadenza del presente bando.

Nella richiesta dovranno essere indicati:

- nome e cognome della persona fisica interessata a partecipare al bando d'asta in oggetto; oppure:
- denominazione o ragione sociale del soggetto interessato a presentare l'offerta, specificando il nome e cognome, con i relativi dati anagrafici, del soggetto incaricato ad effettuare il sopralluogo e la relazione dello stesso con il soggetto interessato a presentare l'offerta (titolare, legale rappresentante etc.);

In sede di sopralluogo si procederà ad accertare l'identità del soggetto. Al termine del sopralluogo dovrà essere sottoscritto l'apposito verbale di presa visione del bene oggetto di alienazione.

Il mancato sopralluogo o la mancata sottoscrizione del verbale di presa visione del bene oggetto di alienazione comporterà l'esclusione dalla gara.

ART. 5 – MODALITÀ ED ELEMENTI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare all'asta pubblica, ogni concorrente dovrà far pervenire la propria offerta all'Ufficio Protocollo del Comune di Lenna, in plico chiuso appositamente sigillato indicante all'esterno le indicazioni riguardanti il mittente, l'indirizzo dell'amministrazione appaltante e la seguente dicitura: "OFFERTA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA SAN ROCCO".

Le domande dovranno pervenire entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **16.11.2026** all'Ufficio Protocollo dell'Amministrazione comunale sito in Lenna in Via Mauro Codussi n. 75, che ne rilascerà apposita ricevuta.

La documentazione richiesta è la seguente:

- BUSTA N.1 – Domanda di partecipazione – Modello A) per persone fisiche o Modello B) per società o persone giuridiche;
- BUSTA N. 2 – Offerta Economica

Entrambe le buste devono essere contenute in un unico plico, sigillato e controfirmato, sul quale dovranno essere riportate le indicazioni riguardanti il mittente, l'indirizzo dell'amministrazione appaltante e la seguente dicitura: "OFFERTA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA SAN ROCCO".

In ciascuna delle suddette buste, dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

- BUSTA N. 1 – "Domanda di partecipazione – modello A) o modello B)":

Per il modello A) riferito a persone fisiche:

Una dichiarazione, contenente gli estremi per l'identificazione del concorrente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o, se trattasi di società, i dati della stessa nonché quelli del rappresentante legale), debitamente sottoscritta, con il quale il soggetto o il rappresentante legale della società attesta:

1. Di partecipare alla gara con riserva di persona da nominare, ex art. 81, comma 4 del R.D. n. 827/1924 (qualora ricorra il caso);
2. di aver preso visione della relazione di stima, dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto dell'offerta e attesta di ben conoscere l'immobile oggetto dell'acquisto nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti;
3. di essere a conoscenza dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile esonerando sin da ora l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo, nonché da ogni relativa spesa.
4. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;
5. di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.
6. di essersi recato sul luogo dove è sito l'immobile oggetto di vendita e di essersi accertato delle condizioni dello stesso, ritenendolo di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
7. di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente e/o conseguente alla compravendita;
8. di autorizzare l'amministrazione appaltante al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e Regolamento UE 2016/679 (GDPR) ai soli fini della partecipazione all'asta pubblica per la quale la dichiarazione è presentata e per gli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti;
9. che il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci;

Per il modello B) riferito a società e persone giuridiche:

Una dichiarazione, contenente gli estremi per l'identificazione del concorrente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o, se trattasi di società, i dati della stessa nonché quelli del rappresentante legale), debitamente sottoscritta, con il quale il soggetto o il rappresentante legale della società attesta:

1. di partecipare alla gara con riserva di persona da nominare, ex art. 81, comma 4 del R.D. n. 827/1924 (qualora ricorra il caso);
2. di aver preso visione della relazione di stima, dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto dell'offerta e attesta di ben conoscere l'immobile oggetto dell'acquisto nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti;
3. di essere a conoscenza dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile esonerando sin da ora l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo, nonché da ogni relativa spesa.
4. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;
5. di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
6. di essersi recato sul luogo dove è sito l'immobile oggetto di vendita e di essersi accertato delle condizioni dello stesso, ritenendolo di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
7. di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente e/o conseguente alla compravendita;
8. di essere il legale rappresentante/procuratore speciale della società elencando gli amministratori ed i legali rappresentanti della società;
9. che la società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una delle tali situazioni;
10. che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
11. l'insussistenza della sanzione interdittiva prevista dall'art. 9 del D.Lgs. 8/6/2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300" che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
12. (per le cooperative) la propria iscrizione negli appositi registri istituiti presso ogni Prefettura o presso il Ministero del Lavoro.

Le già menzionate dichiarazioni possono essere formulate nei modelli A) e B) qualora trattasi di persona fisica (mod. A) o di società e/o persona giuridica (mod. B). Il modello di dichiarazione, così come quello per l'offerta economica, può essere richiesto all'Ufficio Segreteria via mail all'indirizzo info@comune.lenna.bg.it o prelevato dall'Albo Pretorio del Comune.

- BUSTA N. 2 – "Offerta Economica":

L'offerta, in marca da bollo da € 16,00, redatta in lingua italiana e senza condizioni o riserve, dovrà esplicitamente contenere l'indicazione in cifre ed in lettere dell'ammontare, a corpo in aumento sull'importo a base d'asta fissato dal bando di gara, ed essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal concorrente, se persona fisica, o del legale rappresentante dell'impresa, società o persona giuridica, corredata dal numero di codice fiscale (o partita IVA).

In caso di discordanza tra l'importo in cifre e quella indicata in lettere, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

ART. 6 – MOTIVI DI ESCLUSIONE E DI DECADENZA

Il concorrente non è ammesso all'asta e verrà dichiarato escluso nei seguenti casi:

- istanza non pervenuta nel termine fissato;
- mancanza del requisito di incensuratezza per reati dolosi;
- mancata effettuazione sopralluogo.

Il concorrente non potrà essere dichiarato aggiudicatario nei seguenti casi:

- mancanza dei requisiti a contrarre con la pubblica amministrazione e mancanza degli altri requisiti attestati nella domanda di partecipazione ritenuti ostativi all'aggiudicazione.

ART. 7 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Per la vendita si procederà mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete di valore superiore al prezzo a base d'asta, secondo il metodo di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e le procedure di cui all'articolo 76, comma 2, del medesimo Regio Decreto.

L'aggiudicazione sarà ritenuta definitiva, ad unico incanto, e verrà considerata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, superiore al prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, numero 10, del R.D. n. 827/1924.

Qualora l'offerta più conveniente sia espressa a parità d'importo da due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; i concorrenti assenti non saranno ammessi alla licitazione. Nel caso in cui tutti i concorrenti che hanno espresso la medesima offerta più conveniente non siano presenti (o non consentano di esperire la licitazione), si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Non sono riconosciute dalla parte venditrice commissioni di intermediazione ad alcun titolo.

I concorrenti saranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni decorrenti dalla data della gara.

ART. 8 – EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE DELLA GARA

I beni messi all'asta vengono venduti a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come meglio specificato nell'art. 1 del presente bando.

Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, vincoli delle leggi vigenti.

L'atto di compravendita dovrà essere predisposto a cura del notaio incaricato dalla parte acquirente.

Nel contratto verrà dato atto dell'avvenuto versamento dell'importo corrisposto tramite assegno circolare.

Tutte le spese annesse e connesse alla compravendita (notarili, di registro ed ipotecarie, tecniche e di altra natura), nonché le imposte e le tasse vigenti al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo di vendita è considerato al netto di ogni peso, onere fiscale, notarile, catastale.

L'aggiudicazione provvisoria, risultante dal verbale delle operazioni di apertura delle offerte, verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica superiore rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione definitiva avverrà a seguito all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti autodichiarati/autocertificati.

Il soggetto aggiudicatario, entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva della vendita, dovrà sottoscrivere l'atto di compravendita con oneri a proprio carico.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, il Comune di Lenna dichiarerà decaduto l'aggiudicatario, incamerando la cauzione provvisoria, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti e patendi dall'amministrazione. Il lotto in questione potrà essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria, previa conferma dell'offerta presentata in sede di gara e versamento di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da rilasciarsi mediante assegno circolare intestato al Comune di Lenna o mediante fidejussione bancaria.

Ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ferma l'applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo art. 76, qualora dal controllo di cui all'art. 71 emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atti di notorietà, il dichiarante decade dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera. In quest'ultimo caso, con provvedimento motivato l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e, verrà incamerata la cauzione provvisoria, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni e il lotto potrà essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria.

ART. 9 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, CONTATTI E CHIARIMENTI

1. Ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) per la presente procedura di alienazione è il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Lenna, l'Ing. Nicolosi Francesca
2. Per informazioni, chiarimenti sul bando di gara o per concordare il sopralluogo obbligatorio agli appartamenti, gli interessati possono rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Lenna ai seguenti recapiti:
 - Telefono: 0345.81051
 - E-mail / PEC: info@comune.lenna.bg.it / comune.lenna@legalmail.it
3. Eventuali richieste di chiarimento scritte dovranno pervenire esclusivamente all'indirizzo sopra indicato almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte. Le risposte ai quesiti di interesse generale verranno pubblicate sul sito web istituzionale dell'Ente.

ALLEGATI:

- Modello A) - Domanda di partecipazione per persone fisiche
- Modello B) - Domanda di partecipazione società o persone giuridiche
- Modello C) – Richiesta di sopralluogo
- Offerta Economica