



**Avviso di gara per la vendita di un terreno di proprietà comunale
ubicato in Via Stella Alpina – Dalmine.**

1) Oggetto e identificativi catastali

Il Comune di Dalmine procederà alla vendita mediante asta pubblica di un terreno situato nel territorio comunale nella zona di Sforzatica in Via Stella Alpina. L'asta sarà espletata il giorno **23/12/2025, 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.

Gli immobili oggetto di vendita sono così identificati catastalmente:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R.D.	R.A.
3	729	Sem. Irrig.	1	04 09	€ 3,80	€ 4,43
3	2480	Sem. Irrig. Arb.	1	16 90	€ 14,40	€ 15,27
3	2588	Sem. Irrig. Arb	1	16 10	€ 13,72	€ 14,55
3	2590	Sem. Irrig. Arb	1	09 60	€ 8,18	€ 8,68
3	2664	Sem. Irrig. Arb	1	13 20	€ 11,25	€ 11,93
3	6498	Sem. Irrig. Arb	1	33 10	€ 28,21	€ 29,92
3	6501	Sem. Irrig. Arb	1	39 20	€ 33,40	€ 35,43

L'area in vendita ha una superficie di 13.300 mq circa, tutte le particelle descritte sopra rientrano nel piano attuativo AT01 denominato "Il bosco delle attività plurifunzionali come precisato dall'ultimo aggiornamento del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 19/11/2025.

Si specifica che l'area è stata affidata ad un operatore economico la gestione di un "Mercatino delle Pulci" previsto ogni sabato con scadenza 27 Gennaio 2026, in caso l'atto di compravendita avverrà entro la scadenza di cui sopra l'aggiudicatario dovrà garantire lo svolgimento dell'iniziativa fino alla scadenza prevista.

Il prezzo a base d'asta del terreno è pari a :

Prezzo a base d'asta
€ 1.596.000,00

2) Provenienza degli immobili in vendita

L'area oggetto di vendita è costituita dagli interi mappali 729, 2480, 2588 e 2590 pervenuti al patrimonio comunale a seguito dell'atto del Comune di Dalmine del 10/02/2000 repertorio n. 34 con trascrizione 5437.1/2000 del 29/02/2000 presso gli uffici di Bergamo.

Il mappale 2664 con atto del 25/09/2007 del pubblico ufficiale Farhat Jean-Pierre con numero di repertorio 164008 con trascrizione sul registro generale al n. 60563 del 05/10/2007 in atti dal 09/10/2007.

Il mappale 6498 con atto del 22/03/2002 del pubblico ufficiale Comune di Dalmine rep. 132 trascritto in data 18/04/2002 con n. di registro generale 17284 presso gli uffici di Bergamo.

Infine il mappale 6501 deriva da un frazionamento del 13/05/1998 del mappale 2716 di proprietà comunale da tempo immemore.

3) Ubicazione e caratteristiche principali del terreno

L'area oggetto di vendita è parte di un terreno pianeggiante, costituente l'area feste recintata del Comune di Dalmine tale area e in parte asfaltata e in parte con fondo drenante naturale, si trova nella zona di Sforzatica, in via Stella Alpina, Urbanisticamente l'area è all'interno di un grande ambito di trasformazione del documento di piano, denominato Ambito di Trasformazione AT01.

L'Ambito di trasformazione AT01 prevede sia spazi dedicati alla trasformazione del suolo con destinazione mix funzionale, sia dei corridoi ecologici comunali, la denominazione dell'ambito nel PGT è infatti il bosco delle attività plurifunzionali.

L'area, di forma irregolare di circa 13300 mq, è raggiungibile dalla Via Stella Alpina, e confina a nord con il mappale 2664 e il mappale 2663 , ad est con i mappali 717, 727, 283 e 726 a sud con i mappali 6499 e 6502 e a ovest con il mappale 6627, 2587,6619 e 2479 (Via Stella Alpina).

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.

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. Resta inteso che l'aggiudicazione sarà efficace a seguito della verifica dei documenti e delle dichiarazioni presentate con la domanda di partecipazione alla gara.

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.

L'atto di rogito potrà essere stipulato solo a seguito dell'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 contratto¹, 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.
- 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 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

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

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 terreno di proprietà comunale in via Stella Alpina"**.

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. 80 del D.Lgs. 50/2016 "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) nel caso in cui a concorrere sia una persona fisica: la dichiarazione con la quale il concorrente attesti:

- 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 penale²;
- 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:

- l'originale del certificato di iscrizione al Registro delle imprese rilasciato dal competente ufficio in data non anteriore a tre mesi;
- 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,
- l'originale del certificato penale generale del Casellario giudiziale e del certificato dei carichi pendenti, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella fissata per

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'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa, importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

l'asta, al fine di provare l'insussistenza a carico di tutti gli amministratori e legali rappresentanti, di una delle cause di incapacità previste dall'articolo 32-quater del Codice penale;

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

- l'originale del certificato di iscrizione al Registro delle imprese rilasciato dal competente ufficio in data non anteriore a tre mesi, da cui risulti la composizione societaria, i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della società stessa con l'indicazione dei rispettivi poteri;
- 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;
- l'originale del certificato penale generale del Casellario giudiziale e del certificato dei carichi pendenti, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella fissata per l'asta, al fine di provare l'insussistenza a carico di tutti gli amministratori e legali rappresentanti, di una delle cause di incapacità previste dall'articolo 32-quater del Codice penale;
- 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;
- l'originale del certificato penale generale del Casellario giudiziale e del certificato dei carichi pendenti, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella fissata per l'asta, al fine di provare l'insussistenza a carico di tutti gli amministratori e legali rappresentanti, di una delle cause di incapacità previste dall'articolo 32-quater del Codice penale;

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;

- l'originale del certificato penale generale del Casellario giudiziale e del certificato dei carichi pendenti, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella fissata per l'asta, al fine di provare l'insussistenza a carico di tutti gli amministratori e legali rappresentanti, di una delle cause di incapacità previste dall'articolo 32-quater del Codice penale ;

A.1.6) ove occorra, la procura speciale in originale ovvero in copia autentica³

A.2) il deposito cauzionale pari almeno 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 "Deposito garanzie per partecipazione a procedure di affidamento di contratti pubblici" e causale "Deposito cauzionale per la procedura di bando di gara per la vendita di un terreno di proprietà comunale in via Stella Alpina". 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 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.

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

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 22/12/2025**.

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 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 / Raccomandata).

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'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, 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 cauzionale;
- l'incompletezza di uno dei documenti obbligatori da inserire nelle buste contenenti: i "documenti per vendita terreno" (di cui al punto 8 lettera A del presente bando) e l'"offerta economica vendita terreno" (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

Il Responsabile del Servizio⁴

Roberto Piantadosi

Documento Firmato digitalmente

Allegati:

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

⁴ Incaricato con decreto dirigenziale n. 42 del 24/12/2024