



# Comune di Leffe

Provincia di Bergamo

VIA PAPA GIOVANNI XXIII° N. 8 - CAP 24026 - Tel. 035-7170700  
e-mail:info@comune.leffe.bg.it PEC:comune@pec.comune.leffe.bg.it

Prot. n.7826

Leffe, 18/11/2019

## AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA MOSCONI

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

In attuazione delle delibere di Consiglio Comunale n. 7 del 21/02/2019 ad oggetto "Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - anno 2019" e n. 32 del 12/11/2019 ad oggetto "Ampliamento parcheggio pubblico di Via Mosconi e manutenzione sottostante fabbricato di proprietà comunale. Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica e modifica del piano dei servizi ai sensi dell'art. 9, comma 15, L.R.12/2005", nonché della delibera di Giunta Comunale n. 133 del 12/11/2019 relativa all'approvazione del presente bando;

### AVVISA

Che il **giorno 09/12/2019 alle ore 10.00** presso la sede comunale in Via Papa Giovanni XXIII n. 8, si esperirà l'asta pubblica per la vendita, nello stato di fatto e di diritto attuale con ogni ragione, azione, adiacenza, dipendenze degli immobili di seguito descritti.

#### 1) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Gli immobili da alienare sono ubicati in Comune di Leffe, in Via Mosconi n. 39, identificati catastalmente cui al Foglio n. 3, particella n. 120 sub/1 (laboratorio di sup. catast. mq. 250), sub/4 (area di pertinenza di sup. catast. mq. 195) e porzione del sub/3 (area di pertinenza di sup. catast. mq. 95 su mq. 717 complessivi). Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq. 445,00.

L'area sovrastante l'immobile di cui al sub/1, attualmente adibita a "Parco Comunale", rimarrà di proprietà del Comune di Leffe, a guisa di lastrico solare e con esplicita previsione che, in deroga a quanto previsto dall'art. 1126 C.C., resterà definitivamente stabilito che saranno a carico del Comune di Leffe tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della pavimentazione del parcheggio pubblico, della sua segnaletica e degli arredi urbani dello stesso, comprese le aiuole, mentre saranno a carico del proprietario dell'immobile sottostante, oggetto del presente bando, tutti gli altri interventi di conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi quelli alla struttura, ai solai, alle caldane, ed al manto impermeabilizzante.

L'accesso agli immobili avverrà dallo scivolo laterale - mapp. n. 120 porzione del sub/3 - che sarà oggetto di apposito frazionamento, restandone una parte in proprietà del Comune di Leffe.

L'immobile è attualmente concesso in locazione, ad uso di attività artigianale di panificazione, giusto contratto in data 16/09/1993 Rep. n. 427 e con decorrenza dalla medesima data.

I diritti e gli obblighi nascenti da detta locazione, anche ai fini della presente procedura, sono quelli espressamente previsti dal contratto medesimo (Rep. n. 427), oltre che quelli sanciti dalla legge, con particolare riguardo a quanto previsto dal Capo III della legge n. 392/1978 (articoli da 27 a 42).

Per una descrizione dettagliata degli immobili si rinvia alla perizia di stima depositata agli atti comunali con protocollo n. 4981 del 15/07/2019, redatta dal Geom. Walter Campana di Leffe, con la precisazione che la destinazione urbanistica attuale degli immobili posti in vendita è la seguente: *“Ambiti per verde pubblico e attrezzature sportive”*.

L'alienazione sarà fatta a corpo, e non a misura, ed alle condizioni tutte di cui al presente avviso.

Per eventuali sopralluoghi, occorre concordare le modalità con l'Ufficio Tecnico, al seguente n. di telefono 035/7170730.

## **2) OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il lastrico solare che costituisce la copertura del fabbricato e che resterà in proprietà del Comune di Leffe presenta segni di ammaloramento, con infiltrazioni d'acqua ai vani sottostanti, tale da esigere oltre alle riparazioni, anche la verifica dell'integrità della guaina di impermeabilizzazione e l'eventuale integrale sostituzione della stessa ove necessario al fine di prevenire future infiltrazioni e stitlicidi.

A carico dell'aggiudicatario è, quindi, posta la realizzazione, a sua cura e spese, entro 12 (dodici) mesi dall'aggiudicazione, di tutti i predetti lavori, con contestuale ampliamento dell'attuale area di pubblico parcheggio, come meglio descritto nel progetto di fattibilità tecnica ed economica a firma dell'arch. Ettore Bravi, depositato agli atti comunali con protocollo n. 7490 del 06/11/2019.

Per l'esecuzione di detti lavori, l'aggiudicatario dovrà munirsi, sempre a propria cura e spese, di apposito titolo edilizio, nonché consegnare al Comune di Leffe ed al termine degli stessi apposito certificato di buona e regolare esecuzione a firma di tecnico abilitato.

Nel caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di realizzazione dei predetti lavori, il Comune di Leffe - previa diffida ad adempiere entro il termine di 30 giorni - potrà dare corso all'esecuzione coattiva dei lavori stessi, a spese dell'aggiudicatario, nonché procedendo alla riscossione di tutti i relativi costi (siano essi quelli di progettazione, direzione o esecuzione dei lavori) anche per mezzo di ordinanza ingiunzione ex RD n. 639/1910.

## **3) PROCEDURA DI GARA E SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE**

Si procede alla vendita con il sistema della gara informale (art. 8 del Regolamento) e con il criterio del prezzo maggiore, con esclusione di offerte per un prezzo inferiore a quello posto a base d'asta.

L'aggiudicatario verrà individuato nel soggetto che abbia offerto il maggior prezzo di vendita, se del caso mediante estrazione ai sensi del successivo punto 9).

**Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché in aumento.**

**Non sono ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.**

In mancanza di offerte valide, il Comune si riserva di adottare altra procedura di alienazione nel rispetto di quanto previsto dal vigente regolamento comunale per la vendita dei beni immobili e dalle norme di legge.

## **4) PREZZO A BASE DI GARA**

Il prezzo a base di gara per l'acquisto **a corpo** di tutti gli immobili è fissato in € **40.000,00 (Euro quarantamila /00)**.

Si precisa che la presente cessione è esente dall'imposta sul valore aggiunto (IVA), ai sensi del punto 8 bis dell'art. 10 del DPR 26 ottobre 1972 n. 633, in quanto trattasi di attività occasionale per il Comune e non esercizio di impresa ex art. 4 del citato DPR ed è soggetta alle imposte di bollo, registro, ipotecaria e catastale e più in generale a tutti i tributi previsti dalle norme vigenti nelle misure previste dalla normativa vigente tempo per tempo, tutti a carico dell'aggiudicatario.

## **5) TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati a partecipare all'asta dovranno fare pervenire, mediante consegna a mano o a mezzo servizio postale (pubblico o privato), a pena di esclusione, al Comune di Leffe - Ufficio Protocollo comunale - Via Papa Giovanni XXIII° n. 8 - **entro le ore 12.00 del 06/12/2019**, un plico chiuso, firmato sui lembi di chiusura, recante esternamente nome e cognome (se persona fisica) o la

ragione sociale (se associazione, società o persona giuridica) del concorrente e la dicitura: "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA: ALIENAZIONE IMMOBILE IN VIA MOSCONI".

Resta inteso che il recapito rimane a esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il plico non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente e anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'ufficio accettante.

Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati non ammessi.

L'offerta deve essere formulata per un prezzo non inferiore a quello posto a base d'asta.

Il rialzo rispetto al prezzo deve essere espresso, nell'offerta, in termini percentuali da intendersi riferiti all'importo a base d'asta.

Per esempio, il soggetto che formulerà l'offerta con un rialzo del 10% si intenderà avere offerto il pagamento del prezzo di € 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00), appunto pari all'aumento del 10% dell'importo a base d'asta.

All'interno della busta dovranno invece essere inseriti tutti i documenti e le dichiarazioni obbligatorie di cui al successivo punto 7).

## **6) OPERAZIONI DI GARA**

Le operazioni di gara avranno luogo, in un'unica seduta pubblica, presso la sede del Comune di Leffe - Ufficio Tecnico - Via Papa Giovanni XXIII n. 8:

**IL GIORNO 09/12/2019 ALLE ORE 10.00**

Nel corso della seduta, la Commissione esaminerà dapprima la documentazione amministrativa e, se la stessa verrà ritenuta completa e corretta, procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Alla seduta di gara potranno assistere tutti i concorrenti ovvero i loro delegati.

La delega alla partecipazione dovrà contenere il conferimento al delegato del potere di partecipare alla gara di cui al successivo punto 9) e di formulare, in quella sede, offerte.

La Commissione manterrà l'ordine della seduta e potrà richiedere ai presenti esibizione di documento di identità personale.

## **7) DOCUMENTI DA PRESENTARE:**

Il plico, da presentare nei termini e con le forme di cui al precedente punto 5), dovrà contenere, a pena di esclusione:

### **LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

- a) **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** (in carta libera) **concernente i requisiti di partecipazione**, sottoscritta dall'offerente a dimostrazione del possesso di tutti i requisiti per poter partecipare alla presente gara (come elencati al successivo punto 13), **redatta utilizzando preferibilmente lo schema "Allegato A" al presente bando**. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare controlli nei modi e nelle sedi opportune per quanto riguarda la veridicità delle dichiarazioni presentate;
- b) **Fotocopia**, non autenticata, di un **documento di identità** del sottoscrittore;
- c) Eventuale procura speciale;

### **UNA BUSTA CHIUSA, FIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA E RECANTE, ALL'ESTERNO, LA DICITURA: "OFFERTA ECONOMICA", CONTENENTE:**

- a) la cauzione relativa all'offerta, pari ad 1/10 del prezzo offerto, da consegnare mediante assegno circolare rilasciato da istituti di credito autorizzati all'emissione di detti titoli in Italia, all'ordine del Comune di Leffe, non trasferibile, oppure mediante versamento in Tesoreria Comunale - Banca UBI Spa - filiale di Leffe;

b) l'offerta, su carta bollata, redatta secondo il facsimile "Allegato B" al presente bando, sottoscritta con firma estesa e leggibile, contenente le generalità dell'offerente e dell'eventuale suo rappresentante che la sottoscrive, formulata con l'indicazione del prezzo offerto mediante indicazione dell'aumento percentuale rispetto all'importo a base d'asta. L'incremento percentuale rispetto all'importo a base d'asta andrà espresso sia in cifre che in lettere. In caso di divergenza tra le due espressioni dell'aumento rispetto all'importo a base d'asta, verrà considerato valido quello che porta ad un prezzo maggiore. Nel caso in cui si intenda offrire esattamente l'importo a base d'asta, andrà indicato come aumento: "0,00% (zerovirgolazerozero per cento)".

## **8) CAUSE DI ESCLUSIONE E INCAPACITÀ DI CONTRATTARE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

Non possono partecipare alla presente gara:

- a) Coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) Chi abbia riportato condanne penali con sentenza passata in giudicato, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- c) Le persone fisiche o giuridiche che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo ovvero che hanno in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni.

## **9) PRESENTAZIONE DI UNA SOLA OFFERTA VALIDA O DI OFFERTE UGUALI**

Si procederà ad aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida.

In caso di offerte uguali, si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

In particolare i soli soggetti che risulteranno avere offerto lo stesso maggior prezzo e che siano presenti in aula verranno invitati a formulare offerte in ulteriore rialzo.

Verrà considerata migliore e darà luogo all'aggiudicazione a favore di chi l'abbia formulata l'offerta che, trascorsi 3 minuti primi dalla sua formulazione, non sia stata superata da quella di altro concorrente.

Ove nessuno dei soggetti che hanno fatto offerte uguali sia presente, oppure nessuno di quelli presenti voglia migliorare la propria offerta, si procederà seduta stante mediante sorteggio pubblico e verrà considerato aggiudicatario il soggetto che risulterà avere formulato l'offerta estratta.

## **10) SORTE DELLA CAUZIONE**

La cauzione di cui al precedente punto 7) verrà restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione delle operazioni di gara, mediante restituzione agli stessi dell'assegno circolare consegnato in sede di offerta o tramite bonifico bancario se versata in Tesoreria comunale.

La cauzione consegnata dall'aggiudicatario verrà restituita alla stipula del contratto di vendita, fatto salvo il diritto dell'aggiudicatario di chiedere che la stessa sia, nella medesima occasione, imputata a pagamento del prezzo.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà invece definitivamente incamerata dal Comune di Leffe in qualsiasi caso di rifiuto dell'aggiudicatario medesimo a procedere al pagamento del prezzo di vendita ed alla stipula del relativo contratto.

## **11) IMPORTI A CARICO AGGIUDICATARIO, TERMINI E MODALITÀ PAGAMENTO**

Saranno a carico dell'assegnatario il prezzo di vendita, come risultante dal provvedimento di aggiudicazione, tutti i tributi di cui al precedente punto 4), nonché le spese di stipula del contratto di vendita.

Il prezzo di vendita ed i predetti tributi andranno pagati dall'aggiudicatario al momento della stipula del contratto di vendita.

In caso di mancato pagamento dei predetti importi, non si procederà alla vendita, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la sua cauzione verrà incamerata dal Comune di Leffe a termini del precedente punto 10).

## **12) ULTERIORI OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Prima della stipulazione del contratto, l'assegnatario dovrà, a sua cura e spese, individuare e segnalare al Comune il notaio di propria fiducia che, a cura e spese del medesimo aggiudicatario, si occuperà della stipulazione del contratto in forma trascrivibile.

A norma dell'art. 3, comma 3 del vigente Regolamento comunale per la disciplina delle alienazioni dei beni immobili si precisa che sono a carico dell'acquirente o degli acquirenti (pro quota) anche le spese tecniche da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, ecc.).

Il contratto di vendita dovrà riportare, alla stregua di patti speciali, tutte le obbligazioni a carico dell'aggiudicatario acquirente stabilite dal presente bando, tra cui - in particolare - quelle concernenti la ripartizione degli oneri di conservazione e manutenzione di cui al precedente punto 1), nonché quelli concernenti l'esecuzione dei lavori di cui al precedente punto 2).

## **13) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla gara i soggetti fisici o giuridici che:

- 1) Non si trovino in alcuna delle situazioni di cui al precedente punto 8);
- 2) Dichiarino di conoscere esattamente la consistenza di stato e d'uso dei beni oggetto di cessione, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito nella determinazione dell'offerta;
- 3) Dichiarino di conoscere e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del presente bando, nonché del Regolamento per la vendita dei beni immobili del Comune di Leffe.

## **14) PRESCRIZIONI VARIE E SANZIONI**

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile.

La presentazione dell'offerta vincola da subito l'offerente per 180 giorni, fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui al successivo art. 16, mentre il Comune di Leffe non assumerà verso l'aggiudicatario provvisorio alcun obbligo se non quando tutti gli atti inerenti la procedura in questione avranno conseguito piena efficacia giuridica e previa verifica di veridicità delle dichiarazioni rese dall'offerente.

Laddove l'aggiudicatario provvisorio non abbia reso dichiarazioni veritiere oppure decorso il summenzionato termine di 180 giorni senza che sia stato possibile addivenire alla stipulazione del contratto per fatto imputabile a colpa dell'aggiudicatario, il Comune si riserva la facoltà di recedere dall'obbligazione sorta dall'aggiudicazione definitiva e di incamerare la cauzione, salva l'azione per ulteriori danni.

Resta inteso che:

- Trascorso l'orario fissato per la presentazione dell'offerta, non viene riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente;
- Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra asta;
- Non è ammessa l'offerta che non risulti consegnata nei modi indicati nel presente bando e non si darà corso all'apertura della busta e del plico in essa contenuto se non chiusi;
- Non sarà ammessa l'offerta nel caso in cui manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti richiesti; parimenti determina l'esclusione dall'asta il fatto che l'offerta economica non sia contenuta nell'apposito plico interno debitamente chiuso. In questo caso l'offerta o il plico verrà debitamente controfirmato dal Presidente della gara con indicate le irregolarità - che saranno riportate nel verbale - e rimarrà acquisito agli atti di gara;
- Non saranno altresì ammesse le offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione della percentuale offerta.

**COSTITUIRA' MOTIVO DI ESCLUSIONE DALLA GARA LA MANCATA SOTTOSCRIZIONE DELLA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' E/O DELL'OFFERTA E/O LA MANCATA PRODUZIONE DELLA CAUZIONE RICHIESTA DAL PRESENTE BANDO.**

#### **15) CONDIZIONI DI CESSIONE**

L'immobile viene venduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza del suo titolo di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.

#### **16) DIRITTI DI PRELAZIONE**

L'aggiudicazione determinata all'esito della gara ha carattere provvisorio e non determina il diritto dell'aggiudicatario all'acquisto.

Stante la corrente locazione dell'immobile, il Comune di Lefte - anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge 392/1978 - darà comunicazione delle condizioni della vendita al conduttore, invitandolo ad esercitare la prelazione nel termine di legge.

Nel caso di esercizio del diritto di prelazione, la vendita sarà fatta al locatore alle condizioni tutte desumibili dall'aggiudicazione provvisoria fatta in sede di gara.

Diversamente, il Comune di Lefte darà corso alla vendita a favore dell'aggiudicatario.

#### **17) PRECISAZIONI**

Resta inteso che il presente bando non vincola l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di annullare o revocare il bando medesimo, dar corso o meno all'espletamento della procedura, prorogarne la data, sospendere od aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta. Niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Lefte, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

#### **18) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E UFFICIO PRESSO CUI È POSSIBILE PRENDERE VISIONE DEGLI ATTI**

Responsabile del procedimento in oggetto ai sensi della legge n. 241/1990 è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, arch. Ettore Bravi.

È possibile prendere visione di tutti gli atti, inclusa la stima dei beni oggetto di cessione, presso l'Ufficio Tecnico comunale, sito in Lefte, Via Papa Giovanni XXIII n. 8, II piano, tutti i giorni feriali, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, previo appuntamento telefonico al numero 035 7170730.

#### **19) INFORMATIVA AI SENSI DELLA LEGGE N. 241/1990 E DEL D. LGS. N. 169/2003**

A seguito della presentazione della domanda di partecipazione alla presente gara, si instaurerà un procedimento amministrativo. Al riguardo, ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990, si comunica che:

- L'amministrazione competente è: il Comune di Lefte;
- L'oggetto del procedimento è: l'alienazione in blocco del complesso immobiliare di proprietà comunale sito in Via Mosconi;
- L'ufficio in cui si può prendere visione degli atti è: Ufficio Tecnico, con sede in Lefte, Via Papa Giovanni XXIII n. 8, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

Ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, si precisa che il trattamento di detti dati sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di vendita di cui trattasi. I

dati personali saranno trattati prevalentemente in forma cartacea, ma anche tramite strumenti informatici e telematici. Gli interessati, relativamente al trattamento dei dati, possono proporre un reclamo a un'autorità di controllo europea, in particolare al Garante per la Protezione dei dati personali, con sede in Piazza di Montecitorio n. 121 - 00186 Roma.

Sito Internet: <http://www.garanteprivacy.it/>



**IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE TECNICO**

Arch. Bravi Ettore

Documento firmato digitalmente ai sensi  
del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate