



# COMUNE DI GROMO

Provincia di Bergamo

cap. 24020 - P.zza Dante, 8 - tel. 0346/41128 - fax 0346/42116  
codice fiscale e partita IVA 00666340161  
email: tecnico@comune.gromo.bg.it



## OGGETTO: BANDO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO ASTA PUBBLICA

Il Responsabile del Servizio Risorse e Territorio in esecuzione della deliberazione consiliare n. 39 del 25/09/2024 ad oggetto **"ESAME E APPROVAZIONE PERIZIE DI STIMA PER L'ALIENAZIONE DEI TERRENI INSERITI NEL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO AVENTE AD OGGETTO: INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.5 DEL 28/02/2024 AVENTE AD OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE. REDATTO AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L N.112/2008 E S.M.I"**

RENDE NOTO che, ai sensi dell'art. 65 del R.D. 23.5.24 n. 827, il giorno **11 novembre 2025** dalle **ore 10.00** nei locali del Comune, innanzi ad apposita commissione, presieduta dal Responsabile del Servizio Risorse e Territorio avrà luogo la procedura di asta pubblica per la vendita dei seguenti beni di proprietà del Comune di Gromo:

- **porzione di terreno di 338 mq individuato catastalmente al NCT del comune di Gromo al foglio 9 nel mappale 3167**

Eventuali variazioni saranno comunicate attraverso apposito avviso pubblicato all'albo online del comune di Gromo [www.comune.gromo.bg.it](http://www.comune.gromo.bg.it) con valore di notifica a tutti gli effetti di legge.

La Valutazione Economica è stata effettuata tramite Perizia di Stima depositata Presso l'ufficio Tecnico Comunale al protocollo n.4286 del 29/07/2024 e approvate con delibera di Giunta n. 39 del 25/09/2025.

### CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili verranno ceduti a corpo, nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui attualmente si trovano, con i relativi pesi ed oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, anche se non dichiarate tanto apparenti che non apparenti;  
Lo stato degli immobili sarà quello risultante dalla data di consegna degli stessi, senza che possano essere sollevate eccezioni o riserve.

Il valore dell'immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni

possibilità di utilizzo e sul futuro valore degli immobili ceduti: il medesimo valore è da intendersi al netto delle imposte.

L'atto di compravendita è soggetto ad I.V.A. (come da normativa vigente), le imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo, come da normativa specifica in materia, sono oneri tutti a carico dell'acquirente.

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 per eventuali pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive di qualsiasi specie, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, insistenti sul bene, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene in tutte le sue parti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è quello indicato nella Perizia di Stima depositata Presso L'ufficio Tecnico Comunale con prot. n.4286 del 29/07/2024

LOTTI	BENI	PREZZO BASE D'ASTA
1	porzione di terreno di 338 mq individuato catastalmente al NCT del comune di Gromo al foglio 9 nel mappale 3167	<b>€ 95.000,00.</b>

A tale importo verrà sommato il costo della redazione delle perizie come di seguito meglio specificato: **570,96 € cadauno.**

L'asta pubblica si terrà con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e dell'art. 76, comma 2, del R.D. 23.05.1924 n. 827, .

L'aggiudicazione avrà luogo, a favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida in un'unica soluzione, che dovrà essere superiore a quello fissato nel presente bando d'asta, secondo le risultanze della graduatoria delle stesse che sarà all'uopo formata.

#### **TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I concorrenti che intendono partecipare all'asta dovranno far pervenire entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 07/11/2025**, a pena di esclusione dalla gara, presso l'Ufficio

Protocollo del Comune di GROMO– P.ZZA FRANZINI N. 7, – 24020 GROMO (BG) il plico contenente l'offerta, a mezzo raccomandata del servizio postale o a mano, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio Protocollo o dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva ad altra precedente.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'ufficio preposto al ricevimento.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà essere sigillato e controfirmato dal concorrente sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e il suo indirizzo.

All'interno del plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: **"BUSTA A - DOCUMENTAZIONE"** e **"BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA"**

**La "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:**

1) **Domanda di partecipazione all'asta**, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello di cui all'allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità,

2) **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, resa ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, successivamente verificabili da questo Ente, con cui il sottoscrittore attesti:

-le generalità:

- per le persone fisiche:
  1. nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, domicilio;
  2. se esprime l'offerta per sé stesso o per sé stesso (per la quota parte) congiuntamente ai co-offerenti
- per le persone giuridiche:
  1. denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A., iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza;

-di non trovarsi in una causa di interdizione legale o giudiziale o di inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

-di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente, che nei propri confronti non è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni e che dette procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente l'asta; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);

-di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi degli artt. 32-ter e 32 quater del Codice Penale e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi dell'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);

-che non sussistono cause di decadenza, divieto o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.; (nel caso di persone giuridiche, che nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011, non sussistono, per quanto a conoscenza, cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 di cui all'art. 84, comma 4, dello stesso D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.);

-di assumere a proprio ed esclusivo carico la cura e le spese per la redazione di eventuali variazioni catastali, sollevando a tal fine il Comune alienante;

-di avere preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni fissate nel presente bando d'asta;

-di essere edotto e di accettare che l'immobile verrà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente individuato a norma di legge e del presente bando;

-di aver preso cognizione che sarà a carico quell'acquirente la somma di € 570,96 per l'assolvimento delle spese della relazione tecnica sostenute dallo scrivente ente;

-di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area oggetto dell'asta cui concorre e di bene conoscerla in tutte le sue parti, nel suo complesso e valore e di conoscere tutti i vincoli esistenti sullo stesso, di avere vagliato su tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata e di essere a conoscenza delle vigenti norme e dei vigenti strumenti di pianificazione del Comune di GROMO;

-di essere edotto e di accettare che tutte le imposte, tasse e spese conseguenti alla stipula dell'atto ed inerenti il trasferimento sono a carico dell'acquirente;

-di essere edotto e di accettare che l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto per procedere alla sottoscrizione del contratto di compravendita;

-di adempiere ogni obbligazione relativa all'immobile ed all'attività ivi svolta a far data dal contratto di cessione, manlevando a tal fine il Comune alienante;

-di convenire che l'aggiudicazione e la stipula del contratto di cessione non vincolano in alcun modo la successiva attività edilizia ed urbanistica, tributaria e finanziaria e di pianificazione del Comune;

-di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con le seguenti imprese (indicare denominazione, ragione sociale e sede)

.....  
oppure

di non trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con alcuna impresa;

-di non essere dipendente del Comune di GROMO;

3) **La cauzione provvisoria,**

La cauzione è corrispondente al 10% dell'importo complessivo a base d'asta dei beni di riferimento, da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie

**IT33 U030 6952 5551 0000 0046 034**

4) **L'informativa ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta (vedi modulo allegato B);

5) **La procura speciale in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

**LA BUSTA B " - OFFERTA ECONOMICA - " dovrà contenere:**

- 1) l'offerta economica, (Vedi allegato C), riportante;
- 2) le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- 3) la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
- 4) l'indicazione, tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione Comunale;
- 5) la data e la firma dell'offerente.
- 6) all'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

**In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.**

**È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.**

#### **PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

L'asta pubblica si terrà con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e dell'art. 76, comma 2, del R.D. 23.05.1924 n. 827.

La procedura di gara sarà esperita in pubblica seduta, il giorno indicato, nella sede municipale, in P.zza Franzini n. 7 – GROMO (BG), presso la sala consiliare o in altro locale all'interno del palazzo comunale, dall'apposita Commissione, nominata dal competente Responsabile del Servizio, che procederà, in detto giorno, ora e luogo stabiliti, all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della documentazione presentata.

#### **Verranno aperti i plichi "BUSTA A"**

secondo il loro ordine di arrivo al protocollo, verificando la completezza e la conformità della documentazione alle disposizioni del presente bando.

- In caso di ammissibilità del concorrente con documentazione completa si procederà all'apertura della busta economica.

- In caso di inammissibilità del concorrente per incompletezza della documentazione e/o per mancanza dei requisiti, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

#### **Verranno aperti i plichi con le offerte economiche “ BUSTA B “**

- Non sono ammesse offerte condizionate e/o con riserve e/o a contenuto parziale.
- Non sono ammesse offerte al ribasso né fasi di rilancio

#### **Definizione della graduatoria**

In caso di offerte uguali al primo posto della graduatoria verrà ammessa la fase di rilancio come di seguito specificato

#### **Aggiudicazione Provvisoria**

L'aggiudicazione provvisoria avrà luogo, in favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida, che dovrà essere superiore a quello fissato nel presente bando d'asta, secondo le risultanze della graduatoria delle stesse che sarà all'uopo formata.

#### **Chiusura dell'asta Pubblica**

Chiusura dell'asta Pubblica con redazione del Verbale di aggiudicazione Provvisoria con dichiarazione della validità dell'asta.

Gli offerenti potranno essere presenti all'apertura dei plichi delle offerte segrete anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante. In questo caso, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta in caso di offerte uguali.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

#### **PROCEDURA NEL CASO DI OFFERTE UGUALI AL PRIMO POSTO DELLA GRADUATORIA**

Nel caso di offerte uguali al primo posto della graduatoria, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827 e, quindi, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti.

- Caso 1 – Se tutti i soggetti che hanno presentato offerte equivalenti sono presenti alla seduta si procederà alla verifica del consenso al rilancio
- Caso 2 – Se tutti o alcuni soggetti che hanno presentato offerte equivalenti non sono presenti alla seduta si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio
- Caso 3 – Se tutti o alcuni soggetti che hanno presentato offerte equivalenti presenti alla seduta non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

#### **REDAZIONE DEL VERBALE DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA**

Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente. L'aggiudicazione provvisoria non avrà nessun valore traslativo della proprietà, ma valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

#### **AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

L'aggiudicazione definitiva avverrà a cura del Responsabile del Servizio competente una volta effettuate le verifiche di rito.

#### **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Il Comune di GROMO si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Bando.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di GROMO per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione provvisoria sarà vincolante per l'aggiudicatario, per 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mentre lo sarà per il Comune soltanto con la stipula del contratto.

Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di cauzione, viene incamerata dal Comune, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni del presente bando o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

#### **RESTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE**

Agli offerenti non aggiudicatari l'importo versato a titolo di deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla data della gara.

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate.

#### **PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Gli oneri derivanti da eventuali variazioni catastali relative agli immobili oggetto di alienazione saranno ad integrale carico del soggetto aggiudicatario: tali variazioni dovranno, inoltre, essere completate antecedentemente la stipula degli atti di compravendita. Inoltre l'aggiudicatario, prima della stipula del contratto di compravendita, presso un Notaio a sua scelta, dovrà versare la somma offerta per l'immobile comprensiva di IVA di legge, al netto dell'importo già versato a titolo di cauzione provvisoria, infruttifera, secondo le indicazioni dell'ufficio competente.

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, di registro, ipotecarie, catastali, diritti di segreteria, bolli, etc., sono interamente a carico dell'acquirente.

Gli importi esatti e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.

Dalla data del rogito, che dovrà essere stipulato entro e non oltre 90 giorni dalla comunicazione di avvenuta definitiva aggiudicazione, la parte acquirente sarà immessa nel possesso legale del bene acquistato, e da detta data decorreranno in capo alla stessa gli effetti attivi e passivi di detta proprietà, intendendosi che le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile saranno a carico dell'acquirente.

In caso di mancata stipulazione del contratto entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la caparra del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso il Comune di GROMO potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile all'eventuale soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

#### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del D.Lgs.n.196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del Regolamento UE 2016/679, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, 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 all'asta di cui trattasi.

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

Il presente bando con i suoi allegati può essere consultato ed è disponibile sul sito Internet: <https://www.comune.gromo.bg.it>

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso, dandone semplice comunicazione sul sito internet <https://www.comune.gromo.bg.it>

Il Responsabile del procedimento è il sottoscritto Arch. Andrea Zucchelli a cui gli interessati possono rivolgersi per ogni informazione e per l'esame di tutti i documenti, presso l'ufficio Tecnico Comunale, previo appuntamento da prendere al 034641128 durante gli orari di apertura al Pubblico

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Bando:

1. ALLEGATO A - modello di domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione - ;
2. ALLEGATO B - informativa privacy in relazione all'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 - ;
3. ALLEGATO C - modello offerta economica -.

**IL RESPONSABILE SERVIZIO RISORSE E TERRITORIO**  
**Arch. Andrea Zucchelli**