



COMUNE di PALAZZAGO

Via Maggiore, 17 - 24030 Palazzago (BG)
035/551261 - www.comune.palazzago.bg.it



BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE IMMOBILE IN VIA PRATOMARONE N. 39

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale nr. 16 del 23/06/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il piano di ricognizione e valorizzazione del patrimonio comunale anno 2025 - ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modifica nella Legge 06 agosto 2008, n.133", il Comune di Palazzago, C.F. 80024950166 - P.IVA 02462070166, con sede Via Maggiore 17 - 24030 Palazzago (BG), intende alienare un immobile di cui risulta proprietario.

Il Responsabile del Procedimento e Responsabile del Settore 2 - Ufficio Tecnico è il Dott. De Filippis Vincenzo, soggetto al quale è possibile fare riferimento per ulteriori chiarimenti ed informazioni.

1. OGGETTO DI ALIENAZIONE

L'immobile e relative pertinenze oggetto di alienazione si trovano in Via Pratomarone n. 39 nel territorio del Comune di Palazzago, ed è classificato secondo il P.G.T. vigente tra gli insediamenti residenziali negli "Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici, art. 31 all.1 Normativa" del Piano delle Regole;

2. DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA

L'immobile viene individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 3, mappale 611, subalterno 701, categoria F/2, ha una superficie linda di mq 130,00 circa, divisa su tre piani collegati mediante una scala esterna, il piano sottostrada è accessibile tramite la corte interna al complesso, mentre il piano terra è accessibile direttamente da Via Pratomarone, non sono presenti né autorimesse, né spazi per la sosta delle auto.

Al piano sottostrada è presente un locale deposito/cantina inagibile, mentre al piano terra e primo sono presenti due locali per piano. L'unico servizio igienico si trova al piano primo.

L'immobile è disabitato da oltre vent'anni ed è in pessimo stato di conservazione, gli impianti elettrico e idrosanitario non sono a norma, non è presente alcun impianto di riscaldamento.

3. MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

Come disposto dal Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 43 del 15/10/2012 si procederà alla individuazione del contraente mediante "asta pubblica", con il metodo delle offerte segrete *in miglioramento del prezzo a base d'asta*, di seguito indicato.

**Termine ultimo per la presentazione delle offerte
ore 12:00 di lunedì 19 gennaio 2026**

La riduzione dei termini di pubblicazione, prevista dall'art. 11 del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, è dettata dalla necessità di rispettare le priorità programmate fissate

dall'Amministrazione Comunale in conformità ai termini imposti dalla normativa in materia di contabilità pubblica.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché valida.

Non sono ammesse offerte alla pari od in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara, di seguito indicato.

**La gara si svolgerà presso la Sede Comunale
ore 16:00 di lunedì 19 gennaio 2026**

La vendita è da intendersi “a corpo” ed il prezzo risultante dall’offerta sarà da intendersi fisso ed invariabile sia per la parte venditrice che per la parte acquirente.

L’aggiudicazione avverrà con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa per l’Amministrazione, ed il cui prezzo sia maggiore a quello posto a base di gara.

Se non verranno presentate offerte l’asta verrà dichiarata deserta.

Qualora due o più soggetti producano offerte valide uguali, si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione privata fra essi soli, con la facoltà di migliorare la precedente offerta, offrendo un rialzo del prezzo a base d’asta, comunque non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. L’asta pubblica si terrà anche nel caso in cui sia presente uno solo dei soggetti che ha presentato offerta uguale (e comunque anche nel caso in cui non tutti i soggetti che abbiano prodotto offerta uguale siano presenti).

Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l’offerta, si procederà, nella medesima adunanza, mediante sorteggio.

4. IMPORTO A BASE D’ASTA

L’importo a base d’asta è stato determinato “a corpo” secondo la perizia di stima redatta dall’Arch. Cassi Marzio, istruttore tecnico del Comune di Palazzago, approvata ed allegata al presente bando, stabilendo in **€ 32.500,00** (diconsi euro trentaduemilacinquecento/00) il prezzo a base d’asta.

I soggetti proponenti dovranno, pertanto, presentare offerte in aumento sull’importo indicato, il rialzo minimo è di **€ 100,00** o multiplo del valore indicato come base d’asta.

Dette offerte saranno le uniche ammesse. Le offerte in diminuzione non saranno prese in considerazione e pertanto verranno escluse dalla partecipazione alla gara.

Restano a carico dell’acquirente:

- l’eventuale I.V.A. se dovuta;
- qualsiasi altro onere, anche se non specificato, necessario al trasferimento della proprietà del bene, comprese le spese di registrazione, marche da bollo, diritti ecc...

5. PRESA VISIONE DEGLI ATTI

È fatto obbligo ai soggetti che intendano partecipare alla gara, di prendere visione di tutti gli atti concernenti la consistenza, lo stato dell’immobile e la destinazione urbanistica.

Tali documenti possono essere visionati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Palazzago, previo appuntamento:

Lunedì dalle ore 09:00 alle 12:00 e dalle ore 15:00 alle 18:00

Mercoledì dalle ore 15:00 alle 18:00

È fatto obbligo ai soggetti che intendano produrre propria offerta, eseguire un sopralluogo per visionare lo stato di fatto e consistenza dell’immobile oggetto di alienazione.

La partecipazione alla gara costituisce accettazione piena ed assoluta dei contenuti ed indicazioni del presente bando di gara.

6. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi e possono produrre propria offerta:

- persone fisiche;
- persone giuridiche (società ecc..);

purché in possesso dei requisiti di seguito indicati:

- nel caso di persone giuridiche (società ecc.): che la medesima non si trova in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, di regolamento giudiziario o di concordato preventivo;
- nel caso di persone giuridiche (società ecc.): che la medesima non abbia in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui al punto precedente;
- che nei confronti del soggetto (anche dei legali rappresentanti nel caso di ditte ecc..) non sia mai stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale e per delitti finanziari;
- che il soggetto offerente non si trovi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che il soggetto prenda conoscenza mediante sopralluogo sul posto delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sulla determinazione delle condizioni contrattuali;
- di accettare dell'acquisto alle condizioni previste nel presente bando di gara, soprattutto in ordine ai tempi di pagamento ed alle spese a carico dell'acquirente (spese di cui al Capo II del bando di gara);
- nel caso di persone giuridiche (società ecc...): che i titolari, di cui alle successive lettere a) e b), non hanno pendenze giudiziali risultando il "nulla da rilevare" sul rispettivo certificato generale del casellario giudiziale:
 - *imprese individuali*: per il titolare dell'impresa e per il direttore tecnico se questi è persona diversa dal titolare;
 - *società commerciali e cooperative*: per il direttore tecnico e per tutti i componenti se trattasi di società di fatto o in nome collettivo, per il direttore tecnico e per tutti gli accomodatari se trattasi di società in accomandita semplice, per il direttore tecnico e per tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società;
- di autorizzare il trattamento dei dati come previsto dal bando di gara;
- di allegare alla presente dichiarazione fotocopia, in carta semplice, del documento di identificazione personale.

I soggetti ammessi alla gara possono parteciparvi sia per conto proprio che per conto di una terza persona, purché entrambi siano in possesso di tutti i requisiti per essere ammessi all'incanto.

Verificandosi questa seconda ipotesi ed a pena di esclusione:

- l'offerta dovrà specificare se essa sia riferita a terza persona da indicare successivamente e di tale fatto se ne farà menzione nel verbale di gara;
- il deposito cauzionale dovrà essere intestato all'offerente e non al mandante;
- l'offerente, all'atto della aggiudicazione provvisoria o entro tre giorni da quello di svolgimento della gara, provvederà a dichiarare il nominativo della persona per conto della quale ha prodotto l'offerta e ciò nonostante che l'aggiudicazione definitiva resti subordinata alla approvazione superiore per conto dell'Amministrazione;
- qualora la persona dichiarata (mandante) sia presente al momento della aggiudicazione provvisoria, la dichiarazione dell'offerente è da essa accettata, apponendo la sua firma sul verbale di gara;
- qualora la persona dichiarata (mandante) non è presente al momento della aggiudicazione provvisoria, ovvero l'aggiudicazione per parte dell'offerente non è fatta al momento

dell'aggiudicazione provvisoria, deve la persona dichiarata presentarsi entro i tre giorni da quello di svolgimento della gara per accettare e firmare la dichiarazione.

Qualora l'offerente non faccia nel termine utile la dichiarazione, o la persona dichiarata non accetti, o non abbia i requisiti voluti per concorrere all'asta, l'offerente è considerato per gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTI DA PRODURRE

Quanto richiesto per la partecipazione alla presente gara deve essere contenuto in due distinti plachi, sigillati e controfirmati su tutti i lembi di chiusura, riportanti le seguenti diciture:

Plico n. 1 "Documentazione Amministrativa":

1. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA IN CARTA BOLLATA
da redigersi sulla base del modello predisposto dall'Amministrazione, debitamente sottoscritta dai soggetti-persone fisiche partecipanti, che dovrà, a pena di esclusione, contenere tutte le dichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000;
2. FOTOCOPIA DI UN DOCUMENTO D'IDENTITÀ
del firmatario in corso di validità, ai sensi dell'art.38 del D.P.R. 445/2000;
3. ORIGINALE DELLA CAUZIONE A GARANZIA
per un importo di € 3.250,00, pari al 10% del prezzo a base d'asta secondo le seguenti modalità:
 - ASSEGNO da depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - POLIZZA FIDEIUSSORIA con indicato l'esatto importo e l'esatta causale;
 - VERSAMENTO presso la Tesoreria Comunale alle seguenti coordinate bancarie:
Banco BPM SPA - Filiale di Palazzago
IBAN: IT 74 W 05034 89360000000000200
Causale: "*Deposito cauzionale bando alienazione immobile Pratomarone*"

Plico n. 2 "Offerta Economica":

1. MODELLO DI OFFERTA ECONOMICA
da redigersi sulla base del modello predisposto dall'Amministrazione, debitamente sottoscritta dal soggetto offerente. Si precisa che sono ammesse sole offerte in aumento di € 100,00 o multipli, pena l'esclusione dalla gara.

Ogni plico deve recare all'esterno quanto segue:

- L'esatta intestazione e l'indirizzo del mittente;
- La dicitura: "NON APRIRE - BANDO DI ALIENAZIONE IMMOBILE PRATOMARONE"

Dovranno inoltre essere contenuti in un'unica busta, la quale, a pena di esclusione, dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

Qualora sia presente la figura dell'institore, del procuratore o del procuratore speciale, l'offerta e la dichiarazione di cui sopra potranno essere sottoscritte con firma leggibile e per esteso dagli stessi. Le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riguardanti altro appalto sono escluse dalla gara.

In caso di discordanza tra l'incremento indicato in cifre e quello indicato in lettere, vale quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.

La busta contenente quanto richiesto per la partecipazione alla presente gara, dovrà pervenire chiusa sigillata all'Ufficio Protocollo del COMUNE DI PALAZZAGO, Via Maggiore 17 - 24030 Palazzago (BG) e non oltre il termine indicato in precedenza al punto 3, le ore 12:00 del giorno 19 gennaio 2026, a pena l'esclusione.

Si precisa che le buste pervenute oltre il termine perentorio innanzi indicato sono irricevibili e non saranno in alcun caso prese in considerazione le offerte pervenute all'ufficio protocollo oltre tale termine.

A tal proposito resta a carico del partecipante o concorrente accertarsi dell'avvenuta presentazione della busta all'ufficio protocollo nei termini stabiliti.

8. ESCLUSIONE DALLA GARA

La mancata o incompleta presentazione, anche di una sola delle dichiarazioni o documenti precedentemente descritti comporta l'esclusione dalla gara.

Inoltre si procede all'esclusione dalla gara nei seguenti casi:

- presentazione di offerte alla pari o in diminuzione, ovvero condizionate od espresse in modo indeterminato, oppure riguardanti altro appalto;
- mancanza della firma dell'offerta o di qualsiasi altra dichiarazione prevista;
- qualora l'offerta presenti correzioni non espressamente confermate dal concorrente;
- assenza della offerta di incremento in cifre, ovvero in lettere sull'offerta;
- assenza della offerta di incremento sia in cifre e sia in lettere sull'offerta;
- mancato rispetto del termine previsto per la presentazione del plico contenente l'offerta e i documenti;
- assenza delle condizioni indicate al punto 6 del presente avviso di pubblico incanto;
- mancata o difforme presentazione delle cauzioni rispetto a quanto previsto nel presente bando;
- in qualsiasi altra ipotesi prevista nel presente bando anche se qui non specificatamente indicata.

Saranno ritenute ricevibili le offerte che perverranno all'Ente appaltante entro il termine fissato nel presente avviso di pubblico incanto. Non darà luogo all'esclusione dalla gara la presentazione di documenti non in regola con la vigente normativa sul bollo, in difetto si procederà direttamente ad effettuare apposita comunicazione al competente ufficio tributario.

Ai soggetti che dopo aver presentato l'offerta sono stati esclusi dalla gara, verrà data comunicazione circa i motivi di esclusione, nei 15 giorni successivi dall'esclusione stessa.

9. MODALITÀ RELATIVE ALL'ESPLETAMENTO DELLA GARA ED ALLA AGGIUDICAZIONE

Alla data fissata per il pubblico incanto, cioè il giorno **19 gennaio 2026 alle ore 16:00** il Presidente di gara dichiara aperta la gara.

Sono ammessi a fare eventuali osservazioni solo i soggetti offerenti, potranno intervenire nelle operazioni appena descritte anche coloro che, muniti di delega da esibire al Presidente di gara, abbiano titolo a rappresentare i soggetti offerenti. Il Presidente di gara potrà richiedere idonea documentazione per l'identificazione dei soggetti presenti ed eventualmente allontanare chiunque, con il proprio comportamento, non consenta il corretto svolgimento delle operazioni di gara.

A seguito della verifica della loro integrità e preparazione, si procede alla numerazione ed alla apertura in ordine di arrivo al protocollo comunale, dei plachi contenenti i documenti.

Il Presidente di gara assistito da due testimoni giudica, senza appello, sulla validità dei documenti presentati dai concorrenti e, nel caso di riscontrata irregolarità sostanziale, anche di uno solo dei documenti prodotti, esclude dalla gara il concorrente in questione.

Ai concorrenti esclusi verrà data comunicazione sui motivi di esclusione nei 15 giorni successivi mediante comunicazione inviata anche via posta elettronica.

L'Ente alienante si riserva la facoltà di procedere ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive prodotte.

Il Presidente procede quindi, a seguito della verifica della integrità delle chiusure e della corretta predisposizione, alla numerazione ed apertura della "Documentazione Amministrativa" con la medesima numerazione assegnata al "Offerta Economica", verifica la corretta compilazione dell'offerta, autentica altresì le eventuali correzioni apportate (che devono essere confermate espressamente e per scritto dal concorrente). Legge quindi ad alta voce l'offerta prodotta da ogni

concorrente (in caso di discordanza tra le indicazioni in cifre e quelle in lettere è valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione).

Il Presidente procede quindi alla aggiudicazione provvisoria è sottoposta a condizione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione. L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

A seguito della presentazione delle offerte o a seguito della dichiarazione del soggetto mandante, il soggetto aggiudicatario risultante dalla gara non potrà più essere cambiato.

Qualora a seguito dell'offerta risulti che quest'ultima sia stata prodotta a nome e per conto di una terza persona, si procederà secondo quanto previsto al capo 6.

La seduta di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora e/o giorno salvo che nella fase di apertura dell'offerta economica.

Tutte le operazioni saranno oggetto di apposito verbale.

L'Ente alienante si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara, di sospendere la stessa o di prorogarne la data senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

A seguito della avvenuta aggiudicazione provvisoria la stessa verrà resa definitiva mediante approvazione del verbale di gara da parte del Responsabile del Servizio.

La presentazione dell'offerta vincola immediatamente l'offerente; l'Amministrazione alienante sarà vincolata solo a seguito della avvenuta aggiudicazione definitiva.

A seguito della Aggiudicazione definitiva verrà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale l'esito della gara.

La cauzione prestata è svincolata per i soggetti non aggiudicatari entro dieci giorni dalla gara. Al soggetto aggiudicatario e svincolata solo dopo la sottoscrizione dell'atto notarile di vendita.

L'atto di vendita è stipulato entro 120 giorni dalla aggiudicazione definitiva, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il termine per l'atto di vendita è indicativo e non perentorio. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo previa costituzione in mora, perderà l'intera cauzione e, nel caso in cui l'Amministrazione riterrà opportuno procedere a nuova asta, le spese relative saranno addebitate all'aggiudicatario medesimo.

Qualora dovessero pervenire ai partecipanti la gara il mutamento delle modalità e/o dei tempi di espletamento del pubblico incanto, esse sono tenute alla tempestiva verifica presso l'Ente appaltante.

Qualora due o più soggetti producano offerte valide uguali, si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione privata fra essi soli, con la facoltà di migliorare la precedente offerta, offrendo un rialzo del prezzo a base d'asta, comunque non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

Colui che risulta migliore offerente è dichiarato provvisoriamente aggiudicatario. L'asta si terrà anche nel caso in cui sia presente uno solo dei soggetti che ha presentato offerta uguale (e comunque anche nel caso in cui non tutti i soggetti che abbiano prodotto offerta uguale siano presenti). Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà, nella medesima adunanza, mediante sorteggio.

Valgono le ulteriori indicazioni contenute nel regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio comunale.

9. FIRMA DELL'ATTO DI VENDITA

A seguito della aggiudicazione definitiva, con apposita comunicazione scritta, il Responsabile del Servizio competente richiederà all'aggiudicatario di produrre, entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della richiesta, la documentazione necessaria per la stipula dell'atto.

In casi particolari potranno essere concessi termini maggiori rispetto a quelli indicati.

Qualora il soggetto aggiudicatario non provveda nei termini assegnati, anche a seguito di ulteriore sollecito, il soggetto medesimo verrà ritenuto inadempiente e si procederà nei suoi confronti per la richiesta degli eventuali danni arrecati.

Una volta predisposto il tutto per la sottoscrizione dell'atto pubblico il Responsabile del Servizio competente comunicherà all'aggiudicatario la data ed il luogo entro cui / in cui presentarsi per la firma dell'atto pubblico di acquisizione.

10. PAGAMENTO

La ricevuta dell'avvenuto pagamento dovrà essere prodotta al Responsabile del Servizio competente il giorno antecedente a quello fissato per la firma, al fine di rendere possibile le eventuali verifiche del caso.

Nel caso di deposito mediante versamento e/o bonifico sul conto corrente della Tesoreria Comunale, lo stesso importo verrà scontato dall'offerta presentata.

11. SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Restano a carico dell'acquirente:

- l'eventuale I.V.A. se dovuta;
- qualsiasi altro onere, anche se non specificato, necessario al trasferimento della proprietà del bene, comprese le spese di pubblicità, quelle dell'atto notarile, di registrazione, bolli, trascrizione, diritti ecc., ancorché già anticipatamente sostenute dal Comune.

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che:

- I dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla gestione della procedura, disciplinata dalla legge e dai regolamenti comunali e saranno trattati anche successivamente all'eventuale assegnazione dell'autorizzazione per finalità inerenti alla gestione del servizio;
- Il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria, ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, pena l'esclusione dalla gara o di decadenza dell'eventuale assegnazione;
- I dati personali forniti dai partecipanti saranno raccolti presso il Comune di Palazzago - Settore 2 Ufficio Tecnico e potranno essere oggetto di comunicazione:
 - al personale dipendente dell'Amministrazione implicato nel procedimento o ai soggetti comunque in esso coinvolti per ragioni di servizio;
 - a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi della Legge 07 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
- I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196;
- Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Palazzago con sede in via Maggiore n. 17 Palazzago (BG).

I dati trattati saranno anche quelli detti sensibili di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196.

13. PUBBLICITÀ, VISIONE E RITIRO ATTI DI GARA ED ALTRE INFORMAZIONI

La descritta forma d'informazione costituisce avviso pubblico ad ogni effetto di legge e sostituiscono ogni altro tipo di comunicazione.

Copia del presente bando potrà essere richiesta e ritirata nei giorni ed orari indicati per la presa visione presso:

- l'Ufficio Segreteria;
- l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si informa inoltre che il presente bando di gara con gli allegati verrà pubblicato sull'albo pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune di Palazzago: <https://www.comune.palazzago.bg.it/>

Il presente bando verrà inoltre trasmesso ai Comuni limitrofi per la pubblicazione sui rispettivi Albi Pretori Comunali

La partecipazione alla gara di cui al presente bando costituisce piena accettazione delle disposizioni in esso contenute.

Eventuali informazioni potranno essere richieste presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzago.

Palazzago, 29/12/2025

Il Responsabile del Settore Tecnico
De Filippis Dott. Vincenzo