



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CARAVAGGIO VIALE EUROPA UNITA. MAPP. 6357 (PARTE), 6093 6094, 9749 E 9751

Piano per la valorizzazione ed alienazione del patrimonio comunale art. 58 legge n. 133/2008, modifiche ed integrazioni art. 33 D.L. 28/2011 e art. 27 D.L. 201/2011 approvato con delibera della Giunta Comunale n. 128 del 01.12.2020
Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 25.02.2021

SCADENZA DI PRESENTAZIONE OFFERTE: ORE 11.00 DEL GIORNO
GIOVEDI' 15.07.2021

IL COMUNE DI CARAVAGGIO

con sede in Caravaggio Piazza Garibaldi n. 9 - tel. 0363/3561

mail : protocollo@comune.caravaggio.bg.it PEC urp@pec.comune.caravaggio.bg.it

RENDE NOTO

che vende tramite asta pubblica, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il seguente immobile a destinazione d'uso urbanistica "ambito terziario commerciali soggetti a piano attuativo":

1. OGGETTO DELL'ASTA

1. Trattasi di campo sportivo comunale e annesso parcheggio sito in viale Europa unita meglio **identificato con perimetrazione rossa** nell'unita planimetria della superficie di mq. 10.500,31 ed identificato al Catasto terreni con i seguenti mappali:

CATASTO TERRENI						
Foglio	MAPP	SUPERFICIE CATASTALE	QUALITA'	CLASSE	RD	RA
9	6357 (PARTE)	MQ. 8.770	SEM IRR ARB	U	83,79	77,00
9	6094	MQ. 400	SEM IRR ARB	U	3,82	3,51
9	6093	MQ. 20	SEM IRR ARB	U	0,19	0,18
9	9749	MQ. 545	SEM IRR ARB	U	5,21	4,78
9	9751	MQ. 923	SEM IRR ARB	U	8,82	8,10

oltre a porzione di roggia dismessa, evidenziata in colore rosso nell'unita planimetria, posta in Viale E.Unita ubicata in fregio al lato ovest del mapp. 6357, interposto ai mapp. 9749 – 6094 sdemanializzata in forza della delibera del Consiglio Comunale n.



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

5 del 25.02.2021. Il tratto di roggia suddetta, attualmente senza identificativo catastale, dovrà essere frazionato a cura e spese dell'acquirente.

2. PREZZO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA

1. Il prezzo complessivo posto a base d'asta è di € 1.610.000,00 (diconsi euro unmilionesecentodiecimila/00).

Il prezzo a base d'asta è da intendersi al netto di oneri fiscali previsti per legge (IVA , ecc..)

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

1. L'asta pubblica sarà tenuta con il sistema di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924, n. 827, mediante la presentazione di **offerte segrete** da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta. **Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto alla base d'asta.** In caso di offerte uguali, gli offerenti saranno invitati a migliorare la loro offerta secondo quanto disposto dall'art. 10 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Caravaggio adottato dal Consiglio Comunale di Caravaggio con deliberazione n. 19 nella seduta del 16/5/2008.
2. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DOCUMENTAZIONE

1. Trattasi di campo sportivo comunale e annesso parcheggio sito in viale Europa unita meglio **identificato con perimetrazione rossa** nell'unità planimetria della superficie di mq. 10.500,31 costituito dai mappali sopraindicati; nella superficie come sopra indicata è compreso il tratto di roggia dismessa, evidenziato in colore rosso nell'unità planimetria, posto in Viale E.Unita ubicato in fregio al lato ovest del mapp. 6357, interposto ai mapp. 9749 – 6094 sdemanializzato in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 25.02.2021.
2. Con atto Rep. 156 del 16/10/2015, registrato a Treviglio, il Comune ha affidato alla U.S.D. CARAVAGGIO SOCIETA' DILETTANTISTICA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Caravaggio Piazza Morettini 1, la concessione per la realizzazione dei lavori e successiva gestione del Centro Sportivo Comunale di Piazza Morettini con annesso bar ristorante, dello Stadio Comunale di via Olimpia, della Piscina Comunale di via San Francesco e dei campi sportivi di via Gastoldi, la cui scadenza è fissata il 15.10.2027; Fra gli impianti sportivi oggetto della concessione all'art. 4.1) è ricompreso un campo sportivo, facente parte della consistenza denominata Campi sportivi di via Gastoldi posto ad ovest di viale Europa Unita;
3. In forza della delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 25.02.2021 questo Comune intende provvedere all'alienazione mediante pubblico incanto di uno dei due campi sportivi di via Gastoldi (dim. 100 x 58 m), che risultano ricompresi nella convenzione in oggetto, in conformità al Piano per Valorizzazione e Alienazione Patrimonio Comunale approvato con delibera della Giunta Comunale n. 128 del 01.12.2020, e precisamente del campo posto ad ovest di viale Europa Unita;
4. Parte del corrispettivo ottenuto verrà impiegato per la riqualificazione del campo sportivo rimanente di Via Gastoldi. Intervento previsto nel programma Opere Pubbliche 2021-2023 Elenco Annuale 2021, adottato con delibera della Giunta



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

Comunale n. 129 del 01.12.2020, inizialmente con una spesa complessiva di € 600.000,00 aumentata ad € 1.100.000,00 con successivo aggiornamento come da delibera di Giunta n. 18 del 24/02/2021

5. A fronte delle risorse disponibili- la scelta di provvedere alla riqualificazione del Campo Sportivo di via Gastoldi ed in particolare di provvedere alla realizzazione del campo in sintetico, è determinata oltre che dalla necessità di migliorare e qualificare gli impianti sportivi del territorio, come da richiesta dell'USD Caravaggio in data 15.02.2021 prot. 4990 da ragioni di sicurezza e di ordine viabilistico. Si intende infatti trasferire l'attività sportiva su un solo campo (la cui pavimentazione in sintetico permette l'utilizzo intensivo e continuativo), dotato di doppi spogliatoi di pertinenza, per ovviare all'attuale situazione di pericolo per gli atleti e sportivi (anche minorenni) determinata dalla necessità di attraversare la strada provinciale ad alta percorrenza/flusso di traffico che separa il campo da calcio oggetto di intenzione di alienazione dagli spogliatoi. Inoltre attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabile in sede propria si intende -continuando le attività di promozione della mobilità dolce prevista dal PUMS, facilitare l'accesso in sicurezza sia pedonale che ciclabile, all'impianto sportivo;
6. Con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 25.02.2021 è stata approvata la modifica alla CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI E SUCCESSIVA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI PIAZZA MORETTINI CON ANNESSO BAR RISTORANTE, DELLO STADIO COMUNALE DI VIA OLIMPIA, DELLA PISCINA COMUNALE DI VIA SAN FRANCESCO E DEI CAMPI SPORTIVI DI VIA GASTOLDI con la quale tra l'altro l'U.S.D. CARAVAGGIO SOCIETA' DILETTANTISTICA A RESPONSABILITA' LIMITATA, rinuncia **non oltre il 30/06/2021** (eventualmente prima previo reperimento di un campo di calcio alternativo anche fuori dal comune di Caravaggio) all'utilizzo del campo di calcio, dim. 100 x 58 m., sito in Viale Europa Unita (lato Ovest), facente parte della consistenza denominata Campi sportivi di via Gastoldi ricevuti in concessione con atto Rep. n. 156 del 16/10/2015;
7. Con atto in data 27.05.2021 la modifica alla Convenzione suddetta è stata sottoscritta sia dal Comune di Caravaggio che dall'U.S.D. Caravaggio;
8. La consistenza del campo da calcio è riportata nell'unita documentazione fotografica, il sottosuolo è stato caratterizzato in forza dell'indagine ambientale preliminare redatta dalla Dott. Geologo Francesca Dolci iscritta all'Ordine dei Geologi della Lombardia al n. 1022 qui allegata.
9. L'immobile è pervenuto al Comune di Caravaggio in forza degli atti notarili:
 - N. Rep. 50111 in data 20.06.1991 Notaio Antonio Cavallo;
 - N. Rep. 51403 in data 08.04.1992 Notaio Antonio Cavallo;
10. La destinazione urbanistica dell'immobile è **ambito terziario commerciale soggetto a piano attuativo** e disciplinata dal PGT vigente e in particolare dall'art. 59 delle NTA del pdr di cui si riporta stralcio "**Art. 59 Zone commerciali soggette a Piano Attuativo**
 1. *Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non*



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

- superino il 30% della S.l.p. e comunque con superficie lorda di vendita inferiore ai 1500 mq.*
2. *Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.l.p. pari al 10% della S.l.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.*
 3. *È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti ineditificati.*
 4. *I parametri edilizi sono i seguenti:*
 - *S.l.p.: 0,80 mq./mq*
 - *S. utilizzabile: 0.50 mq./mq*
 - *Altezza: ml. 10.00*
 - *Distanze dai confini: ml. 5.00*
 - *Distanze dalle strade: come da D.M. 1444/68.*
 - *Distanze tra gli edifici: come da D.M. 1444/68. 5.*
 5. *Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.*
 6. *Nel comparto terziario-commerciale di Viale Europa Unita ove venga prevista la destinazione per insediamenti commerciali è ammessa la realizzazione di medie strutture commerciali "di quartiere" e "di rilevanza locale", come definite al precedente art. 53, comma 2, sia del settore "alimentare" che "non alimentare", da realizzare all' interno di un complesso caratterizzato da un mix di funzioni terziario-commerciali al servizio della città e con tipologie fortemente integrate nel paesaggio urbano; sono escluse le attività commerciali di grande distribuzione di qualsiasi tipologia.*
 7. *In via alternativa all'interno del comparto medesimo potranno essere insediate strutture per il deposito e il magazzinaggio delle merci al servizio delle attività insediate nelle limitrofe zone produttive, con l'esclusione di qualsiasi destinazione, anche parziale, di carattere produttivo. Sono ammesse le sole attività connesse con le funzioni di magazzinaggio.*
 8. *In tal caso l'altezza massima di cui al precedente comma 4, potrà essere superata fino ad un massimo di m. 18,00 previo parere del "Collegio di Valutazione" di cui all'art. 16, comma 16, delle presenti norme con le modalità e per gli effetti previsti dal medesimo articolo.*
 9. *Gli interventi edilizi negli ambiti di cui al presente articolo dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati anche ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali: a tal fine i Titoli abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del "progetto preliminare" di cui ai precedenti artt. 16 e 17.*
 11. *Il prezzo posto a base d'asta è stato determinato in forza della perizia di stima asseverata in data 04.06.2021 redatta dall'Arch. Paolo Bordegari sulla base del "Rapporto di Valutazione tecnica ed economica per una stima del più probabile valore mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale, con approfondimento su due cespiti nella disponibilità dell'Amministrazione, oggetto di*



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

eventuale dismissione, mediante effettuazione di un'analisi costi ricavi con flussi di cassa" redatto dal prof. Leopoldo Sdino del Politecnico di Milano e disponibile sul sito internet del Comune di Caravaggio www.comune.caravaggio.bg.it nella sezione dedicata alla presente procedura: "**Bandi di gara e contratti**".

5. CONDIZIONI GENERALI

1. Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
2. L'alienazione si intenderà fatta nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile, con ogni inerente azione, ragioni, adiacenza e pertinenza.
3. La vendita è sottoposta alla condizione esplicita che il fondo acquistato per l'impiego previsto dall'acquirente è da ritenersi adeguato, tenuto conto che i risultati analitici dell'indagine ambientale, rappresentativi delle aree indagate e limitatamente ai parametri di ricerca, hanno evidenziato il rispetto dei limiti normativi per tutti i campioni di terreno e di riporto analizzati, rinunciando a qualsiasi azione nei confronti del Comune di Caravaggio e/o aventi causa in rapporto a eventuali oneri di bonifica smaltimento del materiale di scavo, realizzazione di opere di fondazione e/o impermeabilizzazione, ecc.....
4. Fino all'approvazione definitiva del Piano attuativo previsto dalla disciplina del PGT per la trasformazione dell'area, il soggetto aggiudicatario dovrà garantire l'uso pubblico dell'area attualmente destinata a parcheggio/strada posto in adiacenza alla ex strada statale n. 11 (Viale Europa Unita) della superficie di circa mq 2.160;
5. La trasformazione dell'area dovrà garantire la cessione delle aree a standard urbanistico e/o ad uso pubblico connesse all'insediamento programmato al Comune di Caravaggio garantendone la localizzazione sul lato est del mappale 6357 (in adiacenza alla strada statale N.11 - Viale Europa Unita). Il piano attuativo dovrà garantire altresì la realizzazione di idoneo svincolo di accesso a Via Arti e Mestieri;
6. A riguardo il soggetto aggiudicatario in sede d'offerta dovrà rendere esplicita dichiarazione in relazione all'accettazione delle clausole di cui ai precedenti punti n. 4 e n. 5;
7. E' possibile presentare offerte in forma associata. Se l'offerente agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura speciale.
8. Non è ammessa l'offerta per conto di persone o ditte da dichiarare.
9. Allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati.
10. Il soggetto aggiudicatario dell'asta che rinunci all'acquisto perderà la cauzione depositata per l'asta pubblica.
11. L'offerta ha la validità di 180 gg. dalla presentazione. Decorso tale termine, l'offerente potrà considerarsi svincolato dall'offerta.
12. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune.
13. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, tasse, imposte relative al contratto (ivi compreso l'onorario del Notaio e le spese per il frazionamento catastale), comunque denominate, presenti e conseguenti, nonché quelle di consegna.
14. In particolare, prima di procedere alla redazione dell'atto pubblico, l'acquirente dovrà procedere a sua cura e spese al frazionamento della roggia, così come individuata negli



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

atti di sdemanializzazione dell'Ente, e della parte del mapp. 6357 necessaria a garantire l'accesso alla pubblica via e alle proprietà limitrofe secondo quanto indicato nella planimetria allegata dove vengono perimetrati in rosso i mappali soggetti alla alienazione

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo base. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo posto a base d'asta.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello Allegato 2 al presente bando di vendita, pubblicato sul sito internet del Comune di Caravaggio **www.comune.caravaggio.bg.it** nella sezione dedicata alla presente procedura: - Amministrazione trasparente **“Bandi di gara e contratti”**.
3. Per partecipare all'asta pubblica gli interessati dovranno far pervenire a mezzo raccomandata postale A.R. o postacelere, o tramite agenzia di recapito autorizzata, con recapito a rischio e pericolo del mittente, oppure a mezzo di consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo – Palazzo Comunale – Piazza Garibaldi n. 9, entro le ore **11,00** del giorno **giovedì 15 Luglio 2021**, pena l'esclusione dalla stessa senza danno per il Comune stesso ove l'offerta non giunga in tempo utile per qualsivoglia ragione, **un plico sigillato con ceralacca o altro idoneo mezzo e firmato sui lembi di chiusura**, sul quale dovrà essere indicato il mittente e apposta la seguente scritta:

“OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CARAVAGGIO VIALE EUROPA UNITA. MAPP. 6357 (PARTE), 6093, 6094, 9749 E 9751”

4. Nel plico sigillato dovrà essere inserita la seguente documentazione:
 - A. **Istanza di partecipazione** e dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello **Allegato 1** al presente bando, che dovrà essere debitamente sottoscritto; l'offerente nella dichiarazione deve dichiarare altresì:
 - di essersi recato sui luoghi oggetto del contratto, di aver preso visione e perfetta conoscenza dell'immobile oggetto dell'asta, delle condizioni locali, delle normative urbanistiche, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sulla determinazione del prezzo e delle condizioni contrattuali e di aver giudicato congruo il prezzo offerto;
 - di accettare le condizioni di vendita stabilite nel presente bando (ed in particolare quelle dei punti n. 4 e n. 5 dell'Art. 5) e nei documenti contrattuali, senza riserva alcuna, anche in ordine alle spese ed imposte presenti e future.
 - di accettare la consegna dell'immobile in caso di aggiudicazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
 - che l'offerta presentata è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura e che, in caso di designazione, l'offerta è vincolante ed irrevocabile per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di designazione provvisoria;



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

La dichiarazione deve essere corredata da una semplice fotocopia del documento d'identità del dichiarante.

B. documentazione attestante l'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta e quindi pari ad € 161.000,00 (diconsi euro centosessantunmila/00), che potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- i. **deposito** della somma sul conto corrente di Tesoreria Comunale da effettuarsi, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, da effettuarsi presso la BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Filiale di Caravaggio, Via Circonvallazione 25 Aprile n. 1;
- ii. **fideiussione bancaria** che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;
- iii. **polizza assicurativa** che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;

C. Informativa sulla privacy di cui all'**allegato 2**, sottoscritta per presa visione.

D. Offerta economica da inserire in ulteriore **BUSTA SIGILLATA CON CERALACCA O ALTRO IDONEO MEZZO E CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA**, con apposta la scritta: "**OFFERTA ECONOMICA**". L'offerta economica deve essere redatta in bollo, utilizzando il "Modello offerta economica" di cui all'**allegato 3** e firmata in originale dall'offerente, con l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo offerto. 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. **Saranno escluse** dalla gara le offerte economiche **non inserite in BUSTA SIGILLATA** come sopra descritto.

5. **Si sottolinea che qualunque inosservanza alle prescrizioni sopra riportate a garanzia della segretezza dell'offerta** (non sanabile mediante soccorso istruttorio di cui all'art. 7) oppure la mancanza o la irregolarità anche di uno solo dei documenti succitati non regolarizzati con il soccorso istruttorio comporteranno la non ammissibilità dell'offerta e conseguentemente l'esclusione dalla gara. A riguardo si rammenta che è obbligo dell'offerente e buona norma di diligenza professionale dell'offerente controllare prima della presentazione il contenuto dei documenti di gara presentati ed in particolare di garantire la segretezza dell'offerta presentata inserendola in ulteriore **BUSTA SIGILLATA CON CERALACCA O ALTRO IDONEO MEZZO E CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA** con apposta la scritta: "**OFFERTA ECONOMICA**".



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

6. Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata per persona o ente nominato. In tal caso l'offerta e la designazione del contraente s'intendono fatte a nome e per conto del mandante. L'offerente mandante dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla presente procedura ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso in cui l'individuazione del contraente intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona o operatore economico mandante, la persona o l'operatore economico nominato dovrà produrre idonea dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., redatta conformemente al modello Allegato 1 al presente bando entro il termine di cinque giorni a decorrere da quello dell'individuazione stessa. Qualora il contraente designato non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino la designazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico contraente.
7. Non sarà ritenuta valida e non sarà accettata alcuna offerta pervenuta oltre il termine sopra indicato, anche per causa non imputabile all'offerente. Il mancato ricevimento di tutta o parte della documentazione richiesta per la partecipazione alla procedura comporta l'irricevibilità dell'offerta e la non ammissione alla procedura. **E' in ogni caso responsabilità dei soggetti offerenti l'invio tempestivo e completo dei documenti e delle informazioni richieste**, ai sensi del presente bando pena l'esclusione dalla procedura.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Il giorno **venerdì 16 Luglio 2021** alle ore **10.00**, in apposito ufficio del Comune di Caravaggio -Piazza Garibaldi n. 9-, in seduta pubblica avrà luogo la prima fase della procedura consistente nell'apertura, da parte del Responsabile Unico del Procedimento alla presenza di due testimoni che costituiscono il Seggio di gara, della "Busta Amministrativa" presentata dagli offerenti, e nel controllo della documentazione amministrativa per l'ammissione dei partecipanti alla gara.
2. Le carenze di qualsiasi elemento formale che si dovessero riscontrare nella documentazione amministrativa possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni contenute, **con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica**, determina l'attivazione del soccorso istruttorio e il Comune di Caravaggio provvederà, in relazione alla natura e complessità degli elementi e dichiarazioni da regolarizzare, ad assegnare agli offerenti chiamati alla regolarizzazione un termine perentorio **non superiore a giorni 5 (cinque)** per sanare le irregolarità commesse.
3. Gli offerenti chiamati alla regolarizzazione verranno, ove possibile, previamente contattati telefonicamente, durante la stessa seduta di gara, dal Presidente che anticiperà in questo modo l'irregolarità essenziale riscontrata, indicando al contempo i contenuti delle dichiarazioni da rendere, integrare o regolarizzare, ed i soggetti che vi devono provvedere.
4. A tale comunicazione verbale seguirà formale comunicazione scritta via Pec, o in subordine via mail, in cui verrà anche dettagliatamente indicata la modalità presentazione della documentazione da presentarsi, a pena di esclusione, entro il suddetto termine perentorio assegnato.



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

5. A data da destinarsi, che verrà resa nota con avviso sul sito internet www.comune.caravaggio.bg.it nella sezione Amministrazione trasparente “**Bandi di gara e contratti**” si darà comunicazione di eventuali aggiornamenti della seduta di gara. Nel medesimo avviso, il Presidente darà conto dell’esito della procedura di regolarizzazione e provvederà ad ammettere od escludere gli offerenti oggetto della procedura soccorso istruttorio.
6. In particolare, in caso di mancata regolarizzazione degli elementi essenziali carenti entro il termine perentorio assegnato, il Presidente di Seggio procederà all’esclusione dalla gara dell’offerente ammesso al soccorso istruttorio e, qualora la mancata integrazione dipenda da una carenza del requisito dichiarato, anche all’incameramento della garanzia provvisoria.
7. Nella seduta aggiornata, o nella stessa seduta del **giorno 16 Luglio 2021** qualora non si riscontri la necessità di ricorrere al soccorso istruttorio, la Commissione procederà all’apertura della busta contenente l’Offerta Economica degli offerenti ammessi alla gara e alla verifiche delle stesse. In base alla graduatoria finale si procederà **all’individuazione del contraente**.
8. L’esito delle suddette operazioni sarà oggetto di apposito verbale.

8. PRECISAZIONI

1. Non verranno accettate contestazioni circa il contenuto dei documenti di gara pubblicati in forma elettronica editabile dovute ad eventuali manomissioni degli stessi.
2. Si intende quindi che il documento ufficiale é il bando, pubblicato sul sito internet www.comune.caravaggio.bg.it nella sezione Amministrazione trasparente “**Bandi di gara e contratti**”, con i relativi atti e schemi, depositati in forma cartacea presso l’ufficio Patrimonio del Comune di Caravaggio.
3. Eventuali quesiti relativi all’alienazione in oggetto, dovranno essere trasmessi esclusivamente ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

urp@comune.caravaggio.bg.it

oppure

urp@pec.comune.caravaggio.bg.it

o dovranno essere presentati all’Ufficio Protocollo del Comune durante gli orari di apertura al pubblico.

4. I quesiti e le richieste, inoltre, dovranno indicare il mittente ed essere sottoscritti dall’interessato e dovranno pervenire entro le ore **12.00** del giorno **lunedì 12 Luglio 2021**.
5. Si avverte, inoltre, che:
 - maggiori informazioni tecniche potranno essere assunte presso l’Ufficio Tecnico Comunale – Area IV[^] - Gestione del Territorio (Tel. 0363/356224 - 0363/356206);
 - chiarimenti in ordine alle modalità di presentazione dell’offerta potranno essere assunti presso l’Ufficio Segreteria del Comune di Caravaggio (Tel. 0363/356215);
 - con avviso sul sito internet www.comune.caravaggio.bg.it nella sezione Amministrazione trasparente “**Bandi di gara e contratti**”, si darà comunicazione di eventuali aggiornamenti della seduta di gara.



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

- Nello stesso sito, nei giorni immediatamente successivi all'aggiudicazione, verrà data comunicazione del nominativo del contraente;
- 6. Si precisa che le risposte ai quesiti pervenuti, nonché eventuali informazioni complementari di interesse generale saranno portate a conoscenza tramite sito internet:
www.comune.caravaggio.bg.it
nella sezione Amministrazione trasparente "**Bandi di gara e contratti**"
- 7. Le dichiarazioni richieste nel presente bando devono essere presentate dai offerenti utilizzando i modelli già predisposti che allo scopo vengono pubblicate in forma editabile.
- 8. Per quanto non previsto si fa riferimento alle norme del più volte citato R.D. 23.05.24, n. 827.

9. COMUNICAZIONI DELLA PROCEDURA

- 1. Tutte le comunicazioni nell'ambito della procedura di gara, fino all'individuazione del contraente, avverranno per via telematica.
- 2. Dette comunicazioni si intendono validamente ed efficacemente effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) dichiarato dall'offerente.
- 3. Qualora l'offerente non disponga di indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) le comunicazioni verranno inoltrate all'indirizzo di posta elettronica dichiarato dall'offerente;
- 4. Il Comune di Caravaggio declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

10. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 1. A seguito del verbale del Seggio di Gara, Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), individua il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta.
- 2. Il contraente sarà colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa pari o in aumento rispetto al prezzo base d'asta fissato dal Comune di Caravaggio.
- 3. In caso di partecipanti con parità di offerta, il Comune di Caravaggio, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Caravaggio sopra citato, provvederà nella medesima adunanza ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti o non consentano di esperire la licitazione, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) è valido quello più vantaggioso per il Comune di Caravaggio.

- 4. La designazione del contraente avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida pari o superiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente bando.
- 5. Si precisa che verranno escluse le offerte in ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta.
- 6. Il verbale di apertura delle offerte non avrà gli effetti del contratto di compravendita; si dovrà, pertanto, successivamente procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.
- 7. La sottoscrizione dell'atto di compravendita è subordinata all'intervenuta esecutività della determinazione di aggiudicazione esecutiva che verrà redatta a cura del Responsabile del Servizio;



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

8. Decorso tale termine il Responsabile del Servizio procederà a comunicare al contraente l'avvenuta individuazione definitiva;
9. Gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.
10. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza.
11. Il Comune di Caravaggio non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali.
12. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

11. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

1. Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), intervenuta l'esecutività della determina di aggiudicazione definitiva e concluse le verifiche di legge da effettuarsi entro 45 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione provvisoria dell'asta, comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale dovrà procedere alla stipula del rogito che avverrà tramite un notaio di fiducia prescelto dallo stesso contraente e comunicato al Comune di Caravaggio.
2. Il deposito fatto a garanzia dell'offerta presso la Tesoreria Comunale sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dal Comune di Caravaggio.
3. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, e svolte le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione.
4. Qualora l'offerente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dal Comune di Caravaggio, e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.
5. La stipula del contratto di compravendita è subordinata, oltre che all'esecutività della determinazione, al buon esito delle verifiche di legge ed in particolare all'accertamento della possibilità del contraente di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
6. In caso di esito negativo delle verifiche, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata.
7. Il Comune di Caravaggio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.
8. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, decadrà da ogni suo



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della fideiussione bancaria o polizza assicurativa prestata, a titolo di penale.

9. Anche in tale evenienza, il Comune di Caravaggio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.
10. Agli offerenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta al termine della gara.
11. Le spese contrattuali, nonché le imposte fiscali competono per intero all'acquirente.

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Ai sensi di Legge il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) a cui potranno essere richieste informazioni in merito alla presente procedura è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Area IV^ Gestione del Territorio Arch. Paolo Bordegari; Tel. 0363/356206 –e-mail: paolo.bordegari@comune.caravaggio.bg.it);

13. DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente bando di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58. 2.
2. Il presente bando è pubblicato sul sito del Comune, www.comune.caravaggio.bg.it nella sezione dedicata alla presente procedura: "Bandi di gara e contratti";
3. Il Comune di Caravaggio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato 3 "Informativa privacy".
4. Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente bando di asta costituisce causa di esclusione dalla procedura.
5. Il presente bando e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Bergamo. Si applicano inoltre per quanto non diversamente previsto le disposizioni del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Caravaggio adottato dal Consiglio Comunale di Caravaggio con deliberazione n. 19 nella seduta del 16/5/2008 .

14. AVVERTENZE

1. Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Elenco documenti depositati/allegati:

- A. Perizia di stima asseverata in data 04.06.2021 completa dei seguenti allegati
 - Planimetria perimetro aree
 - Planimetria calcolo superfici
 - Planimetria rogge sdemanializzate



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

- Documentazione fotografica
- Estratti mappa catastale;
- B. Atti notarili di provenienza
 - N. Rep. 50111 in data 20.06.1991 Notaio Antonio Cavallo;
 - N. Rep. 51403 in data 08.04.1992 Notaio Antonio Cavallo;
- C. *“Rapporto di Valutazione tecnica ed economica per una stima del più probabile valore mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale, con approfondimento su due cespiti nella disponibilità dell’Amministrazione, oggetto di eventuale dismissione, mediante effettuazione di un’analisi costi ricavi con flussi di cassa”* redatto dal Prof. Leopoldo Sdino del Politecnico di Milano;
- D. *“Indagine ambientale preliminare”*, redatta dalla Dott. Geologo Francesca Dolci iscritta all’Ordine dei Geologi della Lombardia al n. 1022

UFFICIO TECNICO COMUNALE
AREA IV[^] – GESTIONE DEL TERRITORIO
Il Responsabile
F.to Arch. Paolo Bordegari
(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24
del D.Lgs. n. 82/2005)

Caravaggio 14 Giugno 2021