



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14  
24030 Brembate di Sopra (BG)  
Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169  
**Settore Gestione e Controllo del Territorio**  
Tel. 035.623.330  
[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)  
[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)  
[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

# BANDO DI PUBBLICO INCANTO

PER CONTRATTO DI RENT TO BUY DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE  
UBICATI IN PIAZZA PAPA GIOVANNI PAOLO II N. 53 E N. 57  
NELL'AMBITO CONDOMINIALE "PALAZZO CAPRONI"  
SUB-CONDOMINIO "PORTICATO NORD-OVEST"

## PREMESSA

Con il D.L. 133/2014 (noto anche come "Sblocca Italia"), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 212 del 12/09/2014, convertito con modificazioni con la Legge 11 novembre 2014, n. 164 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive" è stato introdotto nel nostro ordinamento i contratti cosiddetti di "Rent-to-buy" stabilendone la disciplina all'art. 23 "Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili".

## DEFINIZIONE

Il contratto di "Rent-to-buy" è un contratto di godimento finalizzato alla successiva alienazione di un immobile. Viene stipulato tra il proprietario di un immobile, denominato concedente, e un altro soggetto, conduttore, che gode del bene con il diritto di acquistarlo dopo una certa durata determinata nel contratto.

Come riportato in premessa l'articolo 23 della legge n. 164 del 2014 che afferma che "I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto..."

Alla luce di quanto sopra si possono, dunque, distinguere due periodi di esecuzione del contratto:

- il primo che vede la concessione in godimento dell'immobile con pagamento di un canone;
- il secondo, eventuale, che comporta il passaggio di proprietà del bene dal proprietario a colui che ne ha goduto fino a tale momento.

## FUNZIONAMENTO

Il contratto di "Rent-to-buy" prevede il pagamento di un canone. L'esecuzione del contratto in due fasi determina una duplice componente del canone determinato nel contratto:

- l'una relativa al pagamento dell'utilizzo dell'immobile, che remunera il godimento dello stesso;
- l'altra da imputare al prezzo nel caso in cui il conduttore decida di esercitare il suo diritto all'acquisto dell'immobile.

Le due componenti devono essere specificate nel contratto in quanto ne costituiscono elemento essenziale di validità. Il comma 1-bis dell'articolo 23 della legge 164 infatti dispone:

"Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito."

### A. ENTE

Comune di Brembate di Sopra – Piazza Papa Giovanni Paolo II, n. 14 - C.A.P. 24030 telefono 035/623330.

### B. MODALITA' E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

**PUBBLICO INCANTO** da espletarsi con il sistema e le modalità previste dagli artt. 73 lettera c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modifiche, e nel rispetto del regolamento comunale per l'alienazione dei beni



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

immobili del patrimonio disponibile, ad unico e definitivo incanto, mediante la presentazione di offerta segreta espressa in aumento sul prezzo a base d'asta, come di seguito fissato.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, c. 10, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, purché ritenuta congrua.

In caso di offerte uguali si procederà, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, richiedendo, a trattativa privata, ai concorrenti offerte in aumento fino a sciogliere la condizione di parità o in ultimo mediante sorteggio.

L'aggiudicazione sarà effettuata al concorrente che avrà offerto il maggior aumento.

*Il contratto si intenderà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri, stato e forma posseduti e goduti dal Comune.*

*Qualunque responsabilità del Comune concedente è limitata ai soli ed eventuali casi di evizione che privino il conduttore della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile oggetto di contratto.*

La gara viene effettuata da apposita Commissione, composta come segue:

- Responsabile del Settore Gestione e Controllo del Territorio, con funzioni di Presidente;

- n. 2 dipendenti comunali, di qualifica non inferiore alla categoria C, tra cui un tecnico designato dal Presidente.

Assiste, con le funzioni di Segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, un dipendente designato dal Presidente.

### C. ELENCO DEGLI IMMOBILI DEL PATRIMONIO COMUNALE OGGETTO DI ALIENAZIONE:

#### **C.1. Identificazione del bene**

Oggetto del bando sono due immobili posti in Piazza Papa Giovanni Paolo II ai civici 53 e 57 come di seguito meglio identificati:

##### **Ex Centro Anziani Maschile civico 53**

Piazza Papa Giovanni Paolo II, n. 53

Foglio 4 – Particella 5626 Sub. 825

Categoria Catastale B05 - Classe U

Consistenza mc 600 – Superficie mq 200

Rendita Catastale € 285,08

Valore Catastale € 41.906,76

##### **Ex Centro Anziani Femminile civico 57**

Piazza Papa Giovanni Paolo II, n. 57

Foglio 4 – Particella 5626 Sub. 836

Categoria Catastale B05 - Classe U

Consistenza mc 325 – Superficie mq 108

Rendita Catastale € 154,42

Valore Catastale € 22.699,74

Gli immobili – parte del Palazzo Caproni - sono posti lungo il porticato denominato "nord", tra i poliambulatori dell'ASST Bergamo Ovest e la Farmacia di Brembate di Sopra.

Gli stessi erano stati utilizzati da un'associazione locale come centro di aggregazione per anziani. Ora l'associazione si è sciolta e gli stessi vengono utilizzati saltuariamente per attività diverse.

#### **C.2. Sommaria descrizione dei beni**

##### *Caratteristiche del fabbricato*

Le unità immobiliari, porzioni del compendio denominato "Palazzo Caproni", sono poste al piano terra (quota piazza) e sono ad unico piano. Sono presenti disimpegni e servizi in entrambe le unità immobiliari.

Le unità immobiliari sono dotate di ampie vetrine prospicienti il porticato (due vetrine il C.A. Maschile e una vetrina il C.A. Femminile) che sono state realizzate con serramenti in alluminio. Le altre murature perimetrali sono in blocchi



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

di laterizio intonacate con finitura al civile e tinteggiate e la soletta a copertura dell'immobile è stata realizzata con lastre prefabbricate tipo predalles, mentre il manto di copertura è a tappeto verde. In tutti locali sono presenti controsoffitti isolanti realizzati con pannelli in fibra minerale dim. cm 60 x 60 con inseriti i corpi illuminanti. L'impianto elettrico è completo e dispone anche di prese industriali.

I locali sono dotati di impianto di riscaldamento con impianto di trattamento e ricambio aria pari a 3 volumi calcolati su una presenza media di 32 persone.

### *Accesso agli immobili e barriere architettoniche*

L'accesso ai locali avviene direttamente dal porticato nord della Piazza Papa Giovanni Paolo II. Sia i locali che il comparto edilizio di Palazzo Caproni sono interamente accessibili a disabili con limitata mobilità. L'area è ben servita da parcheggi pubblici, infatti nell'area sono presente le seguenti strutture:

- il parcheggio nord di via IV Novembre è posto a circa mt 150 dagli immobili dispone di circa 60 posti auto;
- il parcheggio interrato di Piazza Papa Giovanni Paolo II, posto nelle immediate vicinanze dei centri anziani, dispone di 125 posti auto coperti. Lo stesso è accessibile dalla piazza mediante due scale e da un ascensore;
- il parcheggio di via Sorte con circa 60 posti auto che è posto a circa 100 metri .

L'accesso alla struttura è possibile anche con mezzi pubblici della compagnia Arriva Linea P e Linea A10.

### *Aree esterne di pertinenza*

Gli immobili non possiedono alcuna area di pertinenza esclusiva.

### *Consistenza netta e commerciale*

L'immobile al **civico 53** ha la seguente consistenza:

- Open space di mq 139,25, altezza mt 3,00;
- Disimpegno bagni pubblici di mq 6,00, altezza mt 2,70;
- Bagno pubblico 1 di mq 3,60, altezza mt 2,70;
- Bagno pubblico 2 di mq 3,60, altezza mt 2,70;
- Retro di mq 24,00 di altezza mt 3,00;
- Disimpegno bagno di servizio di mq 3,10, altezza mt 2,70;
- Bagno di servizio di mq 2,70, altezza mt 2,70;

Per una **superficie netta totale di mq 182,25**;

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a **mq 202,00**.

L'immobile al **civico 57** ha la seguente consistenza:

- Open space di mq 85,00, altezza mt 3,00;
- Disimpegno bagno di mq 6,10, altezza mt 2,70;
- Bagno di mq 3,10, altezza mt 2,70;

Per una **superficie netta totale di mq 94,20**.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a **mq 110,50**.

### *Stato di manutenzione*

Gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione fatto salvo quanto segue:

- Problemi di infiltrazioni dalla copertura del Centro Anziani Femminile in prossimità dell'ingresso. Nonostante diversi tentativi di risoluzione del problema da parte del condominio la problematica persiste;
- Umidità di risalita sulla parete del retro del centro anziani maschile verso i bagni pubblici e umidità di risalita lungo la controparete del disimpegno del bagno del C.A. Femminile verso il terrapieno.

### **C.3 Provenienza del bene – Titoli Abilitativi - Agibilità**

Gli immobili in oggetto sono stati costruiti in forza della convenzione urbanistica relativa all'attuazione del piano di recupero urbano ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 del Programma Integrato d'Intervento del comparto compreso tra la via Sorte e via IV Novembre stipulata in data 27 giugno 2006 presso lo studio notarile dr.ssa Chiara Grazioli in Chiari con Repertorio n. 14099 e dei seguenti titoli abilitativi:



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

- Permesso di Costruire n. 5 del 26/07/2006 (P.E. 18/2006);
- Permesso di Costruire n. 9 del 03/10/2006 (P.E. 22/2006);
- Denuncia di Inizio Attività n. 1730 del 18/11/2009;

Gli immobili sono provvisti di:

- Certificato di agibilità rilascio in data 22/02/2014 prot. n. 13092/2478;
- Ex Centro Anziani Maschile civico 53: Attestato di Certificazione Energetica - valido fino al 25/09/2033 - codice identificativo 16038-00016523 del 25/09/2023;
- Ex Centro Anziani Femminile civico 57: Attestato di Certificazione Energetica - valido fino al 25/09/2033 - codice identificativo 16038-00016623 del 25/09/2023.

### **C.4 Accertamento della proprietà del bene**

Gli immobili erano stati acquisiti al patrimonio comunale in corso di costruzione con atto notarile sottoscritto in data 12 novembre 2010 repertorio n. 20326 del notaio Dott. Lavinia Delfini in Bergamo avente per oggetto "Cessione di standard urbanistici".

Gli immobile, originariamente porzione del subalterno 710 del mappale 5626 foglio 4, hanno assunto i nuovi subalterno 825 e 836, per costituzione della UIU, a seguito della denuncia di variazione e suddivisione immobili del 01/03/2011 n. 5009 1/2011 in atti dal 01/03/2011 (protocollo n. BG0087222).

Successivamente sulle unità immobiliari sono avvenute le seguenti variazioni:

- Variazione n. 35129 1/2011 del 27/06/2011 in atti dal 27/06/2011 per variazione di toponomastica;
- Variazione n. 6049 1/2012 del 01/03/2012 in atti dal 01/03/2012 per variazione di classamento;
- Variazione n. 92705 1/2014 del 26/09/2014 in atti dal 26/09/2014 per variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

### **C.5 Destinazioni urbanistiche degli immobili nel vigente P.R.G.**

Il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 14/09/2012 - pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 45 del 7/11/2012 - e sue successive varianti - stabilisce che il parco astronomico è classifica l'immobile in questione, con la zona R8 - Ambiti soggetti alle previsioni di Piano Attuativi previgenti, regolamentata dall'art. 33 del Piano delle Regole.

L'art. 33 conferma le previsioni dei piani di lottizzazione ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.

Il Programma Integrato d'Intervento che ha consentito la realizzazione dell'immobile era stato definitivamente approvato dal Comune di Brembate di Sopra, in variante al P.R.G. con deliberazione del Consiglio Comunale in data 27 febbraio 2006 n. 7 e pubblicato sul BURL del 15 marzo 2006 serie Inserzioni e Concorsi n. 11.

Come già citato la convenzione urbanistica per l'attuazione dello stesso PII è stata stipulata in data 27 giugno 2006, rep. n. 14099 notaio Chiara Grazioli in Chiari.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27.03.2009 è stata approvata definitivamente la prima variante al PII, divenuta efficace in data 8.04.2009 con la pubblicazione sul BURL n. 14.

In data 16 luglio 2009 presso lo studio notarile Dott.ssa Chiara Grazioli con n. 16360 di rep. è stata sottoscritta la convenzione urbanistica integrativa del programma integrato di intervento in oggetto.

### **C.6 Destinazioni d'uso dell'immobile**

I locali oggetto di alienazione hanno destinazione sociale e sono accatastati categoria B/5 "Laboratori ed uffici", pertanto il piano delle alienazioni dovrà essere approvato ai sensi dell'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25/06/2008 convertito nella legge n. 133 del 06/08/2008, nonché dell'art. 95/bis della L.R. 12/2005 che prevede che "2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato".

Una volta approvato il piano si dovrà provvedere alla variazione catastale degli immobili accatastandoli in categoria A/10 "Uffici e Studi privati".

### **C.7 Valore di Stima e Perizia**



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14  
24030 Brembate di Sopra (BG)  
Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169  
**Settore Gestione e Controllo del Territorio**  
Tel. 035.623.330  
[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)  
[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)  
[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

Valore del **Canone per la Concessione di Godimento ANNUO € 30.000,00 (€ trentamilaeuro/00)** per un utilizzo di anni 6 (SEI).

Il Canone remunera esclusivamente il godimento e NON contiene alcun acconto sul prezzo di vendita.

Per il primo anno solare di godimento il canone da corrispondere verrà proporzionato al 31 dicembre 2024. Per gli anni successivi il canone verrà corrisposto in due rate semestrali con scadenza il 31 gennaio e il 31 luglio.

Valore di **Riscatto al 6° anno € 273.125,00 (€ duecentosettantatremilacentoveventicinque/00)**.

### D. REQUISITI PER PARTECIPARE ALLA GARA

Ai fini dell'ammissione si precisa quanto segue.

Qualsiasi persona fisica o giuridica può partecipare alla gara purché abbia i seguenti requisiti:

1. *insussistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione in base alla normativa vigente;*
2. *per le persone fisiche, trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;*
3. *per le imprese, iscrizione al relativo registro;*
4. *per le società e le imprese anche individuali, il godimento del pieno e libero esercizio dei propri diritti, di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria o in altre analoghe situazioni, e che siffatte procedure non si siano verificate nel quinquennio precedente la data stabilita per l'incanto e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni.*

Inoltre, i partecipanti alla procedura devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente documento.

Le circostanze di cui all'articolo 94 del Codice sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del Codice è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) del Codice, i requisiti di cui al presente punto sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

In caso di partecipazione di consorzi stabili di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice, i requisiti di cui al presente punto sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. *self cleaning*) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità ex art. 96 comma 6 D.Lgs. 36/2023.

Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/esecutore interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione.

Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Tali requisiti dovranno essere documentati o comunque autocertificati dai concorrenti in apposita dichiarazione sostitutiva (di cui al Modello "A").

### E. DOCUMENTAZIONE DA INCLUDERE NEL PLICO A PENA DI ESCLUSIONE

Nel plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, andranno inseriti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

#### E.1 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

La dichiarazione sostitutiva, a pena di esclusione, dovrà essere redatta in lingua italiana secondo l'allegato **Modello A** e dovrà indicare i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara, elencati al precedente punto D, ed essere accompagnata da copia del documento di identità del dichiarante in corso di validità.



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

Settore Gestione e Controllo del Territorio

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

### E.2 - DEPOSITO DI GARANZIA

Il concorrente dovrà presentare una garanzia composta dal 10% dell'importo a base d'asta del valore del canone di locazione annuo e dell'ammontare presunto delle spese contrattuali indicate nell'avviso d'asta. L'importo della garanzia è quindi fissato in **€ 6.000,00**.

Tale garanzia può essere versata presso la Tesoreria Comunale – CREDIT AGRICOLE – filiale di Brembate di Sopra Via Rampinelli n° 1 – IBAN IT65J062305266000015013861, includendo nel plico la relativa ricevuta di versamento.

La mancanza del deposito di garanzia rende nulla l'offerta.

Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto imputabili a ogni fatto riconducibile all'aggiudicatario, a titolo di risarcimento forfettario del danno cagionato all'Ente.

### E.3 - OFFERTA

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere redatta in bollo ed in lingua italiana utilizzando l'allegato **Modello B** ed essere sottoscritta dal concorrente. Ad essa dovrà essere allegata copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente o, nel caso di imprese, del rappresentante legale o suo procuratore.

Non sono ammesse offerte cumulative da parte di più concorrenti, né offerte condizionate o a ribasso.

Ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta.

Comporterà l'ESCLUSIONE DALLA GARA la mancanza, sull'offerta di cui all'allegato **Modello B**, della firma o della copia del documento di identità; comporterà altresì l'esclusione la contestuale mancanza sia del prezzo totale in cifre, sia del prezzo totale in lettere.

In caso di discordanza tra il prezzo in cifre ed il prezzo in lettere, vale quello più vantaggioso per l'ente committente.

L'offerta, a pena di esclusione, deve essere chiusa in apposita busta controfirmata sui lembi di chiusura e posta nel plico contenente la documentazione richiesta; in tale busta non devono essere inseriti altri documenti (ad eccezione della copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente o, nel caso di imprese, del rappresentante legale o suo procuratore), nemmeno il deposito di garanzia.

**E.4 PROCURA SPECIALE (EVENTUALE):** possono essere ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. In tal caso, la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

## F. TERMINE DI RICEZIONE DELLE OFFERTE

Il termine per la presentazione delle offerte è stabilito per le **ore 12:45 del giorno 23/05/2024**.

1. Il plico contenente l'offerta e la documentazione, potrà essere recapitato a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Brembate di Sopra (BG), oppure tramite servizio postale o corriere. In ogni caso il plico dovrà pervenire, all'ufficio protocollo del Comune, entro e non oltre il termine sopra indicato, A PENA DI ESCLUSIONE.
2. Il plico, contenente tutti i documenti richiesti e la busta contenente l'offerta economica, dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura, e riportare all'esterno, a pena di esclusione, l'indirizzo e i dati del mittente, nonché la seguente dicitura: **"OFFERTA PER LA GARA DI PUBBLICO INCANTO PER CONTRATTO RENT TO BUY DEGLI IMMOBILI POSTI IN PIAZZA PAPA GIOVANNI PAOLO II CIVICO"**
3. Il plico deve essere indirizzato al: **Comune di Brembate di Sopra (BG) Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 14 – 24030 BREMBATE DI SOPRA (BG)**.
4. L'offerta presentata resterà vincolante per i concorrenti per il periodo di n. 180 (diconsi centottanta) giorni dalla scadenza del termine indicato al precedente punto 1.

## G. CELEBRAZIONE DELLA GARA

La gara sarà esperita l'anno 2024 il giorno 23 del mese di MAGGIO alle ore 16,00 presso la Sala Giunta della sede comunale.

La gara è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

Il Presidente di gara si riserva la facoltà di non farvi luogo o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti con avviso affisso all'Albo Pretorio on-line del Comune, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo. La seduta può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora e/o data.

### H. ESCLUSIONI - AVVERTENZE

Resta inteso che:

- il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- trascorso il termine fissato, 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 altro bando. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifra e quello indicato in lettere è ritenuto valido quello più vantaggiosa per l'ente;
- non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta, o sul quale non sia apposto il mittente, la scritta relativa alla specificazione dell'oggetto della gara o non sia controfirmato sui lembi di chiusura;
- non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso che manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti richiesti, o si rilevino dalle dichiarazioni cause ostative all'acquisto;
- il Presidente si riserva l'esercizio del soccorso istruttorio nei soli casi di incompletezze o irregolarità che possano essere colmate senza compromettere la *par condicio* tra gli offerenti, tenendo presente la necessità di garantire la massima partecipazione alla procedura e di perseguire la massima economicità dell'affidamento;
- l'irregolarità dei documenti sarà valutata dal Presidente di gara e, nel caso questa comporti l'esclusione della gara, l'offerta sarà debitamente controfirmata dal Presidente indicando le irregolarità riscontrate; l'offerta esclusa rimane acquisita agli atti della gara;
- non sono, altresì, ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto;
- la documentazione non in regola con l'imposta di bollo, sarà regolarizzata ai sensi del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642e successive modifiche ed integrazioni;
- qualora si verifichi l'impossibilità di aggiudicare i beni ai prezzi a base d'asta, il Responsabile del Procedimento dichiara la gara infruttuosa e dispone per la sua rinnovazione.

Si avverte che in caso di asta deserta non è prevista la riduzione del valore a base d'asta di cui all'art. 19 comma 2 del Regolamento Comunale per le Alienazioni approvato con deliberazione consiliare n. 20 in data 29/05/2000.

### I. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO – CLAUSOLE CONTRATTUALI

- La sottoscrizione del Contratto di Rent to Buy dovrà avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva sulla base dello schema contrattuale predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ai sensi dell'art. 23 del D.L. 12/09/2014, n. 133.
- Il contratto verrà stipulato in forma di atto pubblico rogato da Notaio scelto dal Comune di Brembate di Sopra come da preventivo acquisito in data 18/04/2024 al protocollo n. 5965.
- Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione obbligatorie ai sensi del regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile.
- Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul canone di locazione.
- Per i primi sei anni del contratto il canone remunera esclusivamente la locazione e NON contiene alcun acconto sul prezzo di vendita. Per il primo anno solare di locazione il canone da corrispondere verrà proporzionato al 31 dicembre 2024. Per gli anni successivi il canone verrà corrisposto in due rate semestrali con scadenza il 31 gennaio e il 31 luglio.
- Dal giorno dell'avvenuta stipula del contratto, l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, secondo quanto previsto dal contratto.
- Il Conduttore non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

Settore Gestione e Controllo del Territorio

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

- Il diritto di acquisto potrà essere esercitato a partire dal terzo anno di locazione ed almeno centoventi giorni prima della scadenza del termine di durata della concessione di godimento. Nel caso di mancato rispetto del termine per l'acquisto, la parte conduttrice s'intenderà decaduta dal diritto di acquistare gli immobili.
- Per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, la parte conduttrice dovrà inviare, alla parte concedente, entro il termine di cui sopra, apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di esercitare il diritto di acquisto, con posta elettronica certificata ("dichiarazione di acquisto").
- L'atto finale di trasferimento degli immobili ("atto di compravendita") dovrà essere stipulato entro i centoventi giorni successivi alla ricezione della "dichiarazione di acquisto", nella forma dell'atto pubblico ai fini della sua trascrizione, previo saldo del "Valore di Riscatto".
- Gli immobili saranno trasferiti dalla parte concedente alla parte conduttrice nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della stipula dell'atto di compravendita, così come in quel momento detenuti dalla parte conduttrice, in forza della concessione del godimento, con ogni inerente diritto, onere servitù attiva e passiva; dalla data di trasferimento della proprietà saranno a carico della parte conduttrice tutte le spese e tutti gli oneri relativi agli immobili ed a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti
- Nel caso in cui la parte conduttrice non eserciti, nei termini sopra convenuti, il diritto all'acquisto, il presente contratto cesserà di produrre ogni effetto alla sua con la conseguenza che, a tale data la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente gli immobili, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trovavano (salvo il deterioramento d'uso);
- Le alienazioni comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2 del D.L. n. 599 del 25.11.1996, convertito in L. 24.1.1997, n. 5.
- In ogni caso, il Comune trattiene la cauzione versata dall'aggiudicatario decaduto o rinunciante, e pone a carico di quest'ultimo i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni di responsabilità contrattuale.

### L. EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE

Mentre l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il concorrente aggiudicatario, essa non costituisce la conclusione della vendita per l'Amministrazione Comunale che sarà perfezionata con il pagamento del prezzo pattuito, delle spese sostenute, e la registrazione dell'atto.

Gli immobili verranno consegnati, con effetto dalla data di stipula del contratto, alla parte conduttrice, che quindi, a decorrere da tale data, ne acquista il materiale godimento, e ne assume i rischi, compresi i rischi per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento dei beni, sempreché non dovuti a cause imputabili alla parte concedente.

### M. SCORRIMENTO

In caso di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio a seguito della verifica sul possesso dei requisiti, ovvero a seguito di decadenza per omesso versamento del prezzo con le modalità ed entro i termini previsti, ovvero in caso di mancata stipulazione del contratto alla data fissata, ovvero a seguito di rinuncia o comunque in qualsiasi caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario, il Responsabile del procedimento procede alla verifica dei requisiti soggettivi del secondo offerente in graduatoria e, se positiva, con propria determinazione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e l'aggiudicazione al secondo classificato alle medesime condizioni economiche offerte dal primo classificato.

In caso di successive rinunce, decadenze o inadempimenti, potrà essere interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria, fermo restando il prezzo offerto dal primo classificato.

### N. NORME TRANSITORIE E FINALI

I depositi di garanzia dei concorrenti non aggiudicatari, a motivo della graduatoria di offerte valide supplenti, verranno svincolati e restituiti entro 30 giorni dall'aggiudicazione; per quelli relativi ad offerte non ritenute valide lo svincolo e la restituzione avverrà entro 20 giorni dall'approvazione del verbale di gara.

Per ulteriori informazioni e per visionare gli immobili gli interessati potranno rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brembate di Sopra (BG) previo appuntamento telefonico al nr. 035-623330.





## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

Si rammenta che la falsa dichiarazione:

- comporta sanzioni penali (D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ex legge 15/68 art. 26);
- costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione alla presente gara;
- comporta l'incameramento del deposito di garanzia.

### O. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 13-14 del Regolamento UE 679/2016 (c.d. GDPR), si comunica che i dati raccolti saranno gestiti ai sensi della norma in epigrafe dal Comune di Brembate di Sopra e saranno utilizzati esclusivamente per la seguente finalità:

- partecipazione alla presente procedura di gara.

Tutte le informazioni non saranno trasferite a paesi extra UE e resteranno a disposizione del Comune fino al termine della presente procedura per:

- valutazioni di idoneità per la partecipazione alla gara
- stipula dell'atto notarile di compravendita.

Tutte le operazioni di trattamento dei dati saranno attuate in modo da garantire l'integrità, la riservatezza e la disponibilità dei dati personali, sia presso gli archivi informatici che cartacei dell'Ente, e comunque in ottemperanza alle norme vigenti. Il trattamento potrà riguardare anche categorie di dati "particolari" ai sensi degli artt. 9 e 10 del Regolamento.

Il Comune, ai sensi della normativa citata, impronta il trattamento dei dati personali secondo liceità e correttezza nella piena tutela e nel rispetto dei diritti degli interessati. I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario alla gestione delle finalità sopra descritte.

In particolare, in riferimento alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, si precisa che:

a) il Titolare del trattamento è il Comune di Brembate di Sopra (BG) in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*, il Sindaco;

b) Il Comune di Brembate di Sopra (BG) ha provveduto a nominare un soggetto esterno quale Responsabile della Protezione dei dati – Data Protection Officer (RPD-DPO). I riferimenti a tale nomina sono disponibili sul sito internet del Comune <https://www.comune.brembatedisopra.bg.it/info-e-contatti/privacy/Privacy/>.

Si precisa che, in qualità di interessato, ciascun partecipante alla presente procedura di gara ha il diritto di proporre reclamo all'Autorità di Controllo rivolgendo apposita richiesta ai sensi dell'art. 77 del GDPR, facendo valere i propri diritti ai sensi degli artt. 15-22 dello stesso, al Titolare del trattamento o per mezzo del "Data Protection Officer" nominato ai sensi dell'art. 37 del GDPR n. 679/16.

L'Informativa completa sul trattamento dei dati da parte del Comune di Brembate di Sopra (BG) con l'indicazione dettagliata delle basi giuridiche del trattamento, è sempre disponibile sul sito internet del Comune.

### CODICE DI COMPORTAMENTO

A norma dell'art. 2 del DPR 16 aprile 2013 (*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici*), l'Appaltatore/l'Affidatario è tenuto ad osservare gli obblighi di condotta previsti dallo stesso decreto e dal Codice di comportamento del Comune di Brembate di Sopra, reperibile sul sito web istituzionale dell'ente [www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it) nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE / DISPOSIZIONI GENERALI - ATTI GENERALI. L'inosservanza è sanzionata, previa contestazione scritta, con la risoluzione del contratto.

### PANTOUFLAGE

L'Appaltatore/l'Affidatario è tenuto al rispetto dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. 165/2001 per tutta la durata del contratto, a pena di nullità del contratto medesimo.

Per quanto non sia specificatamente contenuto nel presente bando si fa riferimento alle norme vigenti in materia di alienazione dei beni, ed in particolare del R.D. 23.05.1924 n. 827 e successive modifiche ed integrazioni, e nel vigente regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile del Comune di Brembate di Sopra.



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

---

La partecipazione alla gara, da parte dei concorrenti, comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente bando nonché nel regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile del Comune di Brembate di Sopra (BG).

Il presente bando viene pubblicato:

- all'Albo Pretorio on-line e nella sezione Amministrazione Trasparente – bandi di gara e contratti - di questo Comune per trenta giorni naturali consecutivi;
- per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;
- su un quotidiano a diffusione nazionale;
- su un quotidiano a diffusione locale.

ai sensi dell'art. 11 del vigente regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile.

Viene inoltre pubblicato nel sito internet di questo Comune [www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it).

### Responsabile del procedimento:

- geom. Cristian Mario Rota (Responsabile del Settore Gestione e Controllo del Territorio del Comune di Brembate di Sopra) – Tel 035623330 – [territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it) .

Brembate di Sopra, lì 19/05/2024

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO

*Geom. Cristian Mario Rota*

*Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lvo 82/2005 e norme collegate*