



CITTÀ DI CLUSONE

Provincia di Bergamo

SETTORE TERRITORIALE GESTIONE E SVILUPPO
SERVIZIO PATRIMONIO

BANDO DI GARA

**PER LA CESSIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DELLE PROPRIETA' COMUNALI
INSERITE NEL PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLA VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO COMUNALE - TRIENNIO 2026 / 2028**

In osservanza al D.L. n. 112/2008 e ss.mm.ii. il Consiglio Comunale ha approvato con Deliberazione n. 06 del 24 febbraio 2026 il “PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE – TRIENNIO 2026/2028” nel quale sono inseriti i beni immobili di seguito descritti.

LOTTO 1 - VALORE COMPLESSIVO: €. 159.540,80 (€. 132.386,12 + €. 27.154,68)

MAPPALI N. 460 e 655 in Comune di GROMO

Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune Amministrativo di Gromo, località Spiazzi di superficie pari a circa m² 172.760.

L'area è pervenuta al patrimonio immobiliare del Comune di Clusone in forza della delibera di Consiglio Comunale n° 124 del 13.07.1978, avente ad oggetto “Recepimento dei Verbali di ricognizione compilati dall'Ente Comunale di Assistenza, ai sensi dell'art. 3 della legge Regione Lombardia 9 marzo 1978 n° 23”.

L'area è stata oggetto di contratto di locazione a favore del sig. Angelo Testa e suoi aventi causa per il corrispettivo di €. 1.700 annui ad uso pista da sci, contratto sottoscritto in data 01.03.2012, ora scaduto.

Per l'individuazione catastale del terreno in cessione, la visura ha dato le seguenti risultanze:

CATASTO TERRENI

Mappale	Superficie			Descrizione
	ha	a	Ca	
460	12	02	60	Bosco alto fusto
655	5	25	00	Bosco alto fusto
Totale	17	27	60	

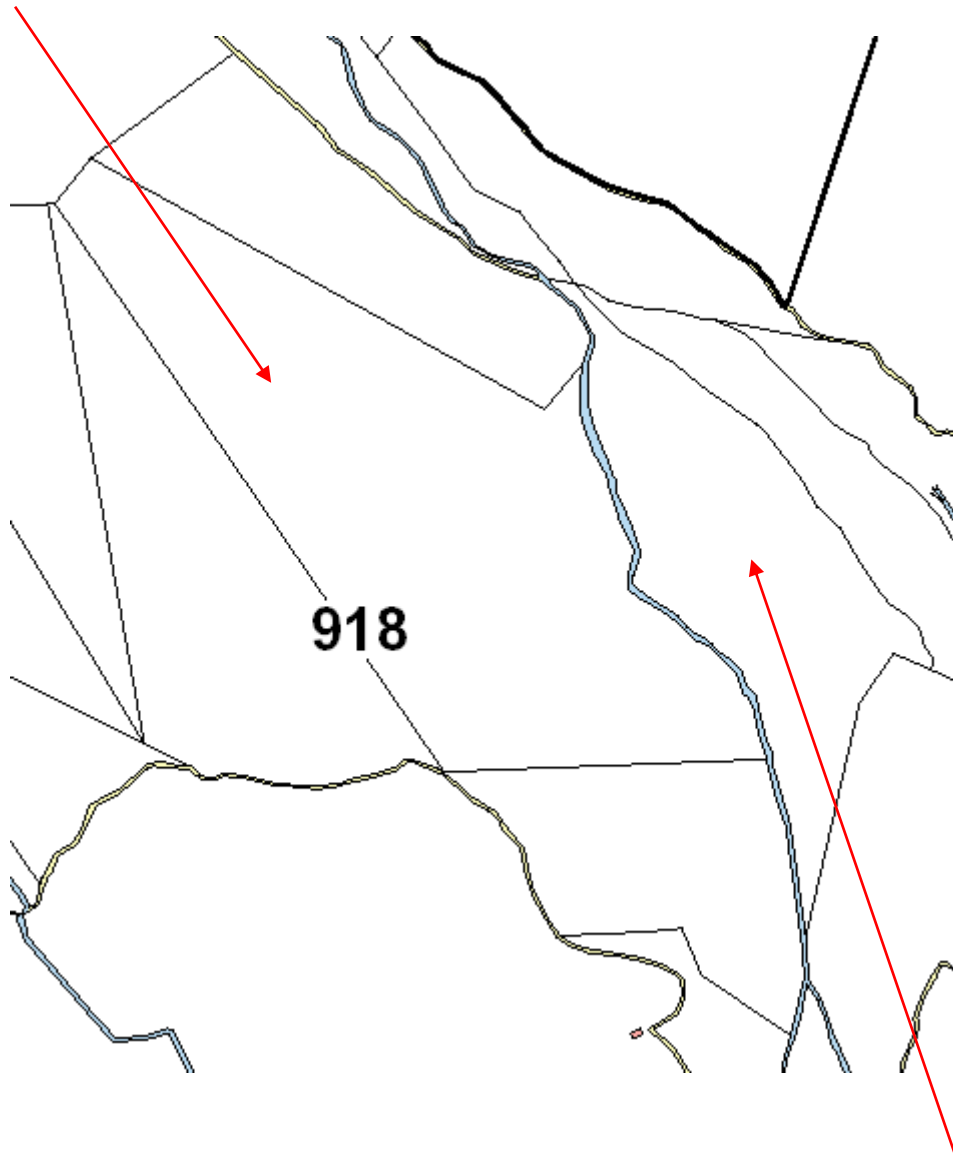
L'estratto mappa castale dei beni previsti in alienazione è liberamente consultabile nel geo portale regionale e nel geo portale provinciale - mappe catastali – siti che riproducono correttamente la consistenza dei mappali oggetto d'asta.

Dati di ricerca:

tipologia TERRENI – codice Belfiore E 189 – Foglio 9 18 - mappale 460

tipologia TERRENI – codice Belfiore E 189 – Foglio 9 18 - mappale 655

Mappale 460



Mappale 655

Stante la particolarità del bene da cedere, l'Amministrazione ha richiesto la redazione di una stima al Presidente del Consorzio Agrario a cui aderisce a cui si rimanda per la determinazione del valore. Si riporta la tabella conclusiva di determinazione del valore, differenziato per mappale.

Comune censuario	Numero mappa	Qualità di coltura	Superficie (mq)	Valore suolo €	Valore soprassuolo €	Valore totale €	Valore unitario €/mq
Gromo	460	Bosco a.f.	120.260	6.749,00	125.637,12	132.386,12	1,1008
Gromo	655	Bosco a.f.	52.500	5.595,00	21.559,68	27.154,68	0,5172
Totale valore mappali 460 e 655						159.540,80	

Come previsto dalla delibera di C.C. n° 06/2026 di approvazione del programma delle alienazioni, i due mappali sono suddivisi in due lotti:

- lotto 1A mappale 460 – valore a base d’asta €. 132.386,12
- lotto 1B mappale 655 – valore a base d’asta €. 27.154,68

Costi notarili per il trasferimento del bene a carico dell’aggiudicatario.

LOTTO 2 - VALORE COMPLESSIVO: €. 12.392,16

PARTE DEL MAPPALE N. 3402 in Comune di GROMO – località Spiazzi.

Trattasi di appezzamento boschivo situato presso la località Spiazzi, in sponda sinistra del reticolo idrico minore denominato Valle Fontana, di superficie pari a circa m² 10.016 sito nel Comune Amministrativo di Gromo.

L’area occupa la parte inferiore del mappale 3402 a quote comprese tra m. 1175 e m. 1205 s.l.m. ed è pervenuta al patrimonio immobiliare del Comune di Clusone in forza della delibera di Consiglio Comunale n° 124 del 13.07.1978, avente ad oggetto “Recepimento dei Verbali di ricognizione compilati dall’Ente Comunale di Assistenza, ai sensi dell’art. 3 della legge Regione Lombardia 9 marzo 1978 n° 23”.

Per l’individuazione catastale del terreno in cessione, la visura ha dato le seguenti risultanze:

CATASTO TERRENI

Comune amministrativo	Sezione censuaria	Numero mappale	Qualità di coltura	Superficie totale mq	Superficie oggetto di stima mq
Gromo	Gromo	3402	Bosco ceduo	145380	10016

Stante la particolarità del bene da cedere, l’Amministrazione ha richiesto la redazione di una stima al Presidente del Consorzio Agrario a cui aderisce a cui si rimanda per la determinazione del valore.

Del mappale 3402 di superficie territoriale complessiva a m² 145.380, la parte di superficie di m² 10.016 costituente il lotto 2 è identificata con tratto di colore verde nell’allegato estratto planimetrico – corografia.

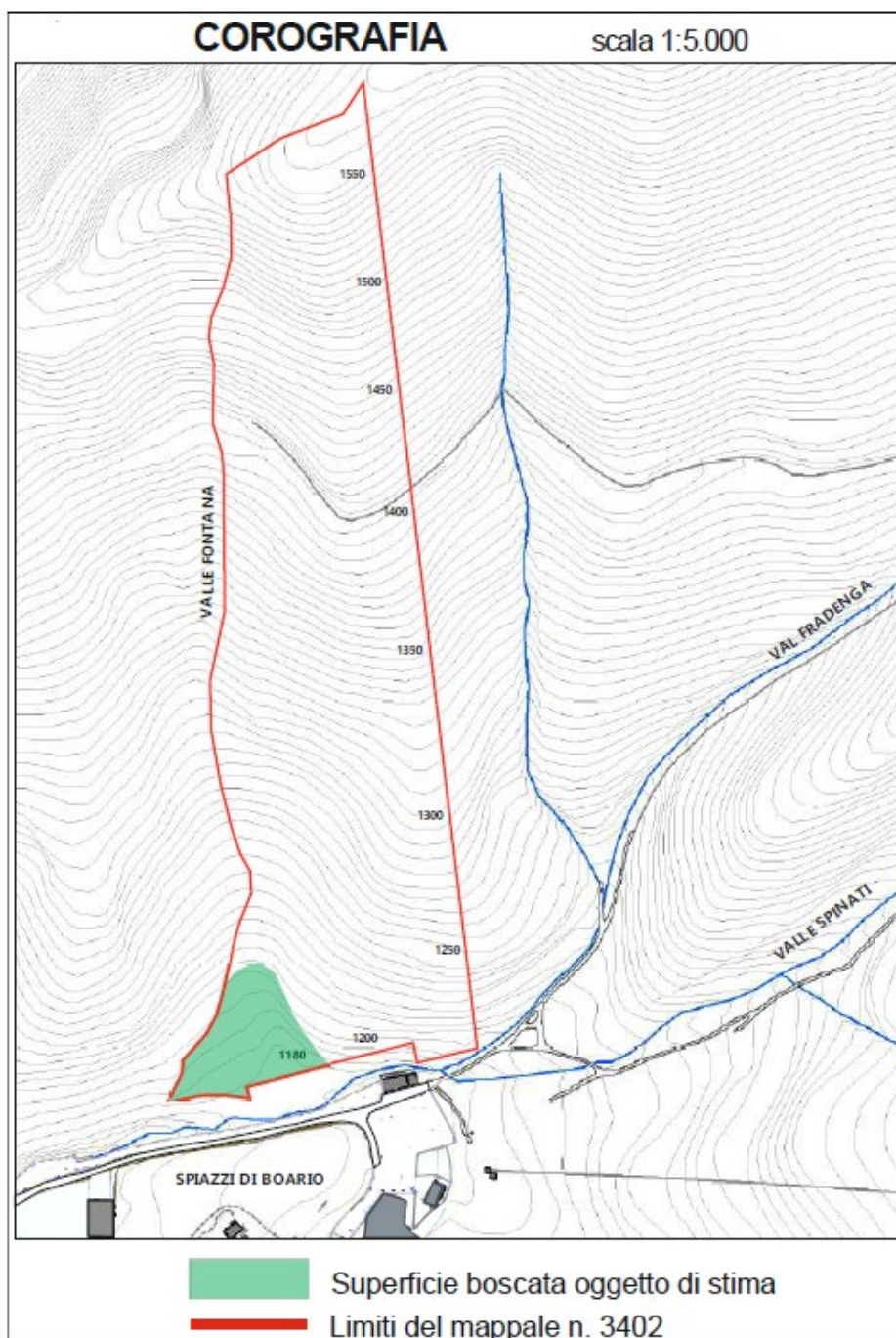


Immagine fuori scala

Si riporta la tabella conclusiva di determinazione del valore.

Comune censuario	Numero mappa	Qualità di coltura	Superficie (mq)	Valore suolo €	Valore soprassuolo €	Valore totale €
Gromo	3402	Bosco a.f.	10016	500,80	11891,36	12392,16

Competono all'assegnatario i costi:

- di identificazione catastale dell'area oggetto di cessione (frazionamento);
- costi notarili di trasferimento del bene aggiudicato.

LOTTO 3 - AREA EDIFICABILE IN FORMA DIRETTA (Permesso di costruire) - VALORE COMPLESSIVO: €. 418.000.

MAPPALI N. 1798 e 6002

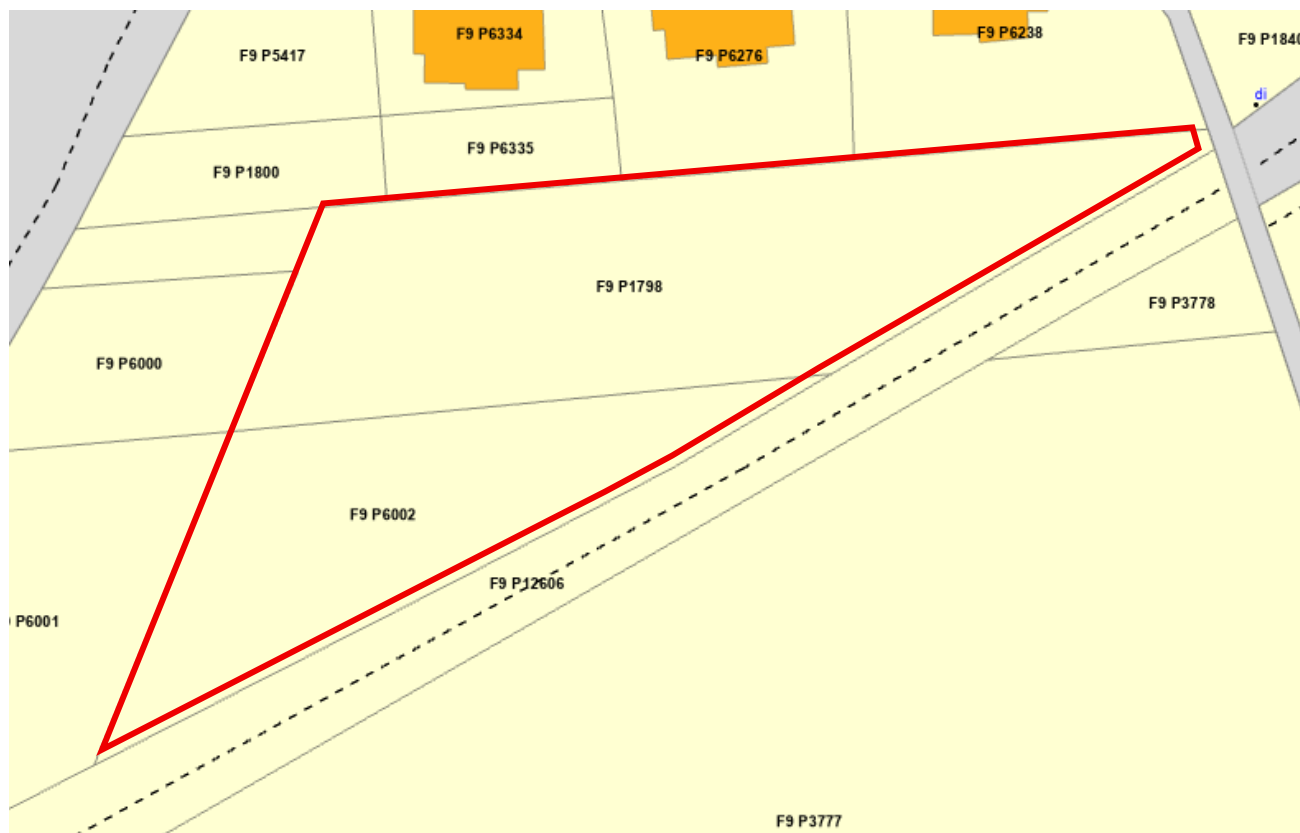
Lotti edificabili posti tra viale Europa e via Sales - di m² 2.876,00 la cui destinazione urbanistica prevista dal PGT vigente e della Variante generale 2025 approvata con delibera n° 13 del 21.03.2026 (in corso di pubblicazione) consente l'edificazione di nuovi edifici con caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano (destinazione vietate artigianato di produzione). Le prescrizioni e la capacità edificatoria prevista dal PGT 2011 (art. 33 NTA) sono le medesime di quelle della Variante Generale 2025, in regime di salvaguardia e in corso di pubblicazione (art. 26 NTA).

Le risultanze delle visure catastali sono le seguenti:

MAPPALE 1798 (parte) – Superficie m² 1.910,00 – Seminativo 2[^] - RD 5,43 – RZ 3,45

MAPPALE 6002 – Superficie m² 966,00 – Seminativo 2[^] - RD 2,74 – RA 1,75

Il valore a corpo a base d'asta del lotto 3 determinato dalla delibera di C.C. n° 23/2025 è pari a €. 418.000,00.



Previsioni PGT 2011 in vigore – estratto tav. 03 Piano delle Regole



AREE LIBERE UTILIZZABILI A FINI EDIFICATORI art. 33

Previsioni Variante generale 2025 in salvaguardia – estratto tav. 01 Piano delle Regole



Aree libere edificabili a fini edificatori

PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE PRESCELTA

- La gara sarà espletata in osservanza del Regolamento Comunale per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare e nel rispetto delle modalità di cui all'art. 73 lett. C) del R.D. n. 827/1924 e successive modifiche ed integrazioni, ossia con il sistema delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta.
- L'aggiudicazione verrà disposta al concorrente che avrà offerto il prezzo più alto, comunque non inferiore al prezzo posto a base d'asta.
- Non sono ammesse offerte in diminuzione, condizionate o non presentate con le modalità previste dal bando.
- Qualora due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed esse siano valide, si procederà a licitazione solo tra di loro, chiedendo agli stessi di presentare un'ulteriore offerta in aumento. La nuova offerta dovrà essere presentata secondo modalità e tempi che verranno comunicati successivamente.
- Chi risulterà miglior offerente verrà dichiarato aggiudicatario.
- Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Per i soli fondi agricoli, ai sensi della Legge n. 590/1965, sulla cessione è previsto il diritto di prelazione legale a favore dei soggetti aventi i requisiti indicati dall'art. 8 della stessa legge.

Ai sensi della L. 241/90 tali soggetti, se intendono far valere il diritto di prelazione all'interno della procedura di gara, dovranno manifestare tale intendimento:

- a) presentando una propria offerta economica, allegando altresì una dichiarazione del proprio intendimento di volersi avvalere del diritto di prelazione nel caso di offerte superiori alla propria, unitamente alla cifra massima entro la quale intendono avvalersi di tale diritto;
- b) non presentando offerte economiche, ma presentando, in sostituzione dell'offerta economica (modello 3), dichiarazione circa il proprio intendimento di voler far valere il diritto di prelazione nei confronti dell'offerta più alta, indicando anche la cifra massima entro la quale intendono avvalersi di tale diritto.

Nei casi di cui ai punti a) e b) l'Amministrazione comunale, previa verifica dei requisiti, provvederà ad aggiudicare la gara alla luce dei diritti di prelazione esercitati.

In seguito al termine di consegna delle offerte, i soggetti di cui all'art. 8 della Legge 590/1965 potranno manifestare il proprio intendimento di avvalersi del diritto di prelazione direttamente nei confronti della ditta aggiudicataria, quale soggetto che ha già maturato, in forza del procedimento di gara, il diritto all'acquisto.

ACCESSO AGLI ATTI E PRESA VISIONE DEI DOCUMENTI

Tutta la documentazione utile a valutare l'entità, la destinazione urbanistica, le caratteristiche del bene oggetto di cessione e quanto è nelle competenze dell'acquirente è consultabile presso gli Uffici del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio (tel. 0346.89620), nei giorni di:

LUNEDI – MERCOLEDI – SABATO
dalle 9.00 alle 12.00

previo appuntamento telefonico.

Il bando è pubblicato sul sito web del Comune di Clusone: www.comune.clusone.bg.it nelle sottosezioni HOME PAGE – NOVITA’ e AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – BANDI DI GARA.

TERMINE DI RICEZIONE DELLE OFFERTE - DATA, ORA E LUOGO DELL’ASTA

Le offerte, **a pena di esclusione**, devono pervenire in plico idoneamente sigillato in modo da non consentire manomissioni e controfirmato su tutti i lembi di chiusura da soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, recante l’ intestazione del concorrente completa del relativo indirizzo, C.F. e Partita I.V.A. (se presente), numero di telefono, fax (se presente) ed e-mail.

Sul plico deve essere apposta la seguente dicitura: “BANDO DI GARA PER LA CESSIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DELLE PROPRIETA’ COMUNALI INSERITE NEL PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE - TRIENNIO 2026 / 2028 - LOTTO n..... *(specificare il/i lotto/i per il quale si concorre)* – NON APRIRE – PROTOCOLLARE ALL’ESTERNO”.

All’interno del plico dovranno essere inserite l’istanza di partecipazione alla gara (modello 1) con tutti gli allegati per la corretta e puntuale identificazione dell’offerente, la dichiarazione sostitutiva del Casellario Giudiziale (modello 2) e, in una busta non trasparente, idoneamente sigillata in modo da non consentire manomissioni, l’OFFERTA ECONOMICA (modello 3).

A pena di esclusione, l’offerta dovrà pervenire entro e non oltre:

le ore 12:00 di giovedì 14 MAGGIO 2026

e dovrà essere consegnata al seguente indirizzo:

COMUNE DI CLUSONE
Ufficio Protocollo
p.zza Sant’Andrea 1
24023 Clusone (BG)
C.A. Settore Gestione e Sviluppo del Territorio

Il recapito del plico contenente l’offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente qualora, per qualsiasi motivo, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, lo stesso non giunga a destinazione nel termine perentorio suindicato.

I plichi dovranno pervenire a mezzo raccomandata postale A.R. ovvero potranno essere consegnati a mano o tramite corriere ovvero agenzia autorizzata di recapito direttamente all'indirizzo di cui sopra in tutti i giorni lavorativi (da lunedì a sabato, dalle ore 8:30 alle ore 12:00). In tal caso, sarà rilasciata al concorrente apposita attestazione del giorno e dell'ora della consegna (N.B. Il giorno di scadenza la consegna dei plichi potrà avvenire solo ed esclusivamente entro e non oltre le ore 12:00).

L'istanza di partecipazione e l'offerta economica è preferibile siano formulate avvalendosi dei modelli predisposti dalla Stazione Appaltante.

L'apertura delle istanze di partecipazione avverrà in seduta pubblica presso la sala riunioni del settore Territoriale gestione e sviluppo, in Piazza Sant'Andrea n. 1, piano terzo, edificio lato nord.

alle ore 11 di martedì 19 MAGGIO 2026

Al termine della verifica dei requisiti di partecipazione e di eventuali soccorsi istruttori, si procederà all'apertura delle offerte economiche.

DOCUMENTI DA PRESENTARE

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE all'asta (modello 1), corredata di copia della carta di identità in corso di validità del soggetto che presenta l'offerta.

Per le imprese commerciali, all'istanza dovrà essere allegata anche dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla CCIAA in data non anteriore a 6 mesi rispetto a quella fissata per la scadenza della gara, dalla quale risulti la composizione societaria.

All'istanza dovrà essere allegata anche **attestazione di versamento della cauzione**.

Sempre all'istanza dovrà essere allegata **procura speciale notarile**, in caso di offerta per procura.

All'istanza dovrà altresì essere allegata dichiarazione sostitutiva del Casellario Giudiziale (**modello 2**), in data non anteriore a 6 mesi rispetto a quella per la gara, relativo alla/e persona/e fisiche che presentano l'offerta.

Se trattasi di impresa commerciale il certificato dev'essere presentato relativamente:

- al titolare dell'impresa, per le imprese individuali;
- a tutti i soci, per le società a nome collettivo;
- ai soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
- agli amministratori forniti di poter di firma e rappresentanza per tutte le altre società e consorzi;
- ai Direttori Tecnici, ove previsti.

OFFERTA ECONOMICA (modello 3).

L'offerta, redatta in lingua italiana su carta **resa in bollo**, dovrà indicare il prezzo offerto in numeri e lettere. In caso di discordanza, verrà considerata valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Sull'offerta dovrà essere indicato il cognome ed il nome dell'offerente, nonché l'indirizzo presso il quale inoltrare le comunicazioni.

L'offerente dovrà indicare se concorre per procura o per persona da nominare.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso accompagnata da fotocopia della carta d'identità valida.

L'offerta economica dovrà essere contenuta in apposita busta opaca e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, indicante la dicitura OFFERTA ECONOMICA.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 19 del DPR 26/10/1972 n. 642, previo pagamento della relativa sanzione.

Come già specificato, **l'istanza, gli allegati documentali e l'offerta economica dovranno essere inseriti in un'unica busta opaca e sigillata indicante l'oggetto della gara: "BANDO DI GARA PER LA CESSIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DELLE PROPRIETA' COMUNALI INSERITE NEL PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE - TRIENNIO 2026 / 2028 - LOTTO n..... (specificare il/i lotto/i per il quale si concorre) – NON APRIRE – PROTOCOLLARE ALL'ESTERNO"**.

N.B. – è fatta salva in ogni caso per i partecipanti la possibilità di produrre a mezzo di certificati in originale o in copia conforme ovvero con dichiarazioni rese ai sensi del DPR 445/2000 quanto richiesto in precedenza alla voce "documenti".

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto al Comune di Clusone tramite bonifico bancario a favore della Tesoreria Comunale **entro 60 giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, ovvero in concomitanza della sottoscrizione dell'atto di compravendita, se antecedente alla scadenza sopra indicata.

COORDINATE BANCARIE
IBAN IT46K0538752910000042243279
BPER BANCA S.P.A. - Filiale di Clusone
Viale Verdi, 5
24023 - Clusone (BG)
Telefono 0346.21353

L'attestazione comprovante il pagamento del dovuto dovrà essere depositata entro il termine suindicato al Settore Gestione e Sviluppo del Territorio. La mancata esibizione della ricevuta di pagamento entro il termine sopra indicato determinerà per il Comune la possibilità di dichiarare decaduto l'obbligo di cessione della proprietà a favore dell'aggiudicatario. In difetto di pagamento entro i termini suindicati, l'aggiudicazione s'intenderà non avvenuta e la cauzione, costituita a garanzia dell'offerta, verrà incamerata dal Comune di Clusone.

Le somme già corrisposte non verranno restituite e rimarranno nella disponibilità del Comune di Clusone.

In tal caso, l'aggiudicazione potrà essere disposta in favore del secondo offerente il quale, entro 20 giorni dal ricevimento di apposita comunicazione da parte del Comune di Clusone, dovrà provvedere ad espletare tutte le formalità specificate in detta comunicazione.

Il rogito definitivo di trasferimento della proprietà, da effettuarsi nel rispetto dell'art. 15 del regolamento comunale (allegato in copia tra la documentazione messa a disposizione nel bando), dovrà essere stipulato in forma pubblica da notaio scelto dall'aggiudicatario, entro **90 giorni** dalla data di comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Per il lotto 2, il rogito definitivo di trasferimento della proprietà potrà avvenire solo in seguito all'approvazione del frazionamento del mappale 3402 da parte del competente UTE. Allo scopo l'aggiudicatario si impegna a depositare il frazionamento entro il termine di **60 giorni** dalla data di comunicazione di aggiudicazione definitiva.

La scelta del notaio compete all'acquirente.

Tutte le spese relative al trasferimento della proprietà del bene (contrattuali, registrazione, trascrizione, catastali, tecniche, frazionamento, rogito, ecc.) saranno a carico dell'acquirente.

L'alienazione del presente bando non è soggetta ad IVA.

CAUZIONE

I concorrenti dovranno depositare (a pena di esclusione), una **cauzione pari al 10% della somma a base d'asta, da versarsi tramite** un deposito di pari importo presso la Tesoreria del Comune.

COORDINATE BANCARIE

IBAN IT46K0538752910000042243279

BPER BANCA S.P.A. - Filiale di Clusone

Viale Verdi, 5

24023 - Clusone (BG)

Telefono 0346.21353

In sostituzione del deposito, la cauzione può essere prestata mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, emesse da primario istituto di credito, ovvero primaria compagnia di assicurazione.

In questo caso, per essere considerata valida, la cauzione dovrà essere rilasciata a garanzia degli obblighi di partecipazione e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed il pagamento della somma entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Clusone.

La stessa dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Il deposito ovvero le garanzie verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

Per l'aggiudicatario la garanzia provvisoria presentata come deposito presso la Tesoreria costituirà anticipo di pagamento dell'offerta economica presentata e sarà riconosciuta in occasione della sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà immobiliare.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Non sono ammesse le offerte:

- condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra gara;
- inferiori alla base d'asta;
- pervenute oltre il termine stabilito;
- recanti abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi del D. Lgs. 196/03 e ss.mm.ii., si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui trattasi.

Informazioni possono essere richieste telefonicamente allo 0346.89620 o a mezzo mail patrimonio@comune.clusone.bg.it.

Il responsabile del procedimento è nominato nella persona dell'arch. Andrea Locatelli.

Clusone, 07.04.2026

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO**
arch. Raffaella Sillistrini