



COMUNE DI AVERARA

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 0345/80313 Fax 0345/80313

e-mail: info@comune.averara.bg.it

Piazza Vittoria, 1 – 24010 Averara (Bg)

Codice Fiscale 85002410166 – P.IVA 01214260166

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN AVERARA, VIA VALMORESCA N. 14

Il Responsabile dell'Area Amministrativa

Visto il regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, recante *“Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato”* e, in particolare, l'art. 3, ai sensi del quale, salvo particolari ragioni, *“I contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti”*;

Visto il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, recante il *“Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”* e, in particolare, l'art. 37, ai sensi del quale *“Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, eccetto i casi indicati da leggi speciali e quelli previsti nei successivi articoli”*;

Vista la legge 27 luglio 1978 n. 392, recante la *“Disciplina delle locazioni di immobili urbani”*;

Visto il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, *“Codice dei contratti pubblici”* e, in particolare, l'art. 56, comma 1, lettera e), che esclude la locazione dall'applicazione del Codice medesimo;

RENDE NOTO

Che il Comune di Averara intende attivare le procedure per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale da destinare ad uso abitativo ubicato nella Frazione Valmoreasca, come meglio descritto nell'allegata relazione redatta dall'Ufficio tecnico in data 04.11.2025 con la quale è stato stabilito il canone di locazione da porre a base d'asta.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta con offerta segreta, il cui importo sia economicamente più vantaggioso rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida e in presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in seduta pubblica.

DESCRIZIONE DEI LOCALI – RELAZIONE TECNICA:

L'immobile, ubicato nella Frazione Valmoreasca, allo stato attuale risulta adibito ad abitazione e pertinenze.

L'immobile è di proprietà del Comune di Averara, risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provinciale di Bergamo, al catasto dei fabbricati al foglio 19 particella 126, categoria B/1 classe U, piano rialzato come da scheda 18517329, come identificato dall'allegato elaborato grafico e risulta dotato di attestazione di prestazione energetica in corso di validità.

IMPORTO ANNUO A BASE D'ASTA

Il **canone** di locazione annuo posto **a base d'asta** è stabilito in **2.940,00 (duemilanovecentoquaranta/00)**. L'importo della base d'asta è stato calcolato tenendo conto delle quotazioni di mercato.

Sono poste a carico delle parti nella misura del 50% l'imposta di bollo e le spese di registrazione del contratto.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è di anni 4 (quattro), rinnovabili per altri 4, fatto salvo quanto previsto in tema di recesso del locatore dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, decorrenti dalla data di stipula del contratto, secondo lo schema contrattuale allegato.

Alla scadenza del contratto, la parte conduttrice dovrà rilasciare l'immobile libero e sgombero da persone e cose e nessun diritto di prelazione potrà vantare per la stipula di un nuovo contratto locativo.

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata o PEC almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate trimestrali anticipate entro il primo mese del trimestre di riferimento mediante:

- bonifico bancario al conto corrente della Tesoreria Comunale del Comune di Averara presso la Banca Intesa Sanpaolo – Filiale di Piazza Brembana – IBAN IT92P0306953333100000300010 oppure, in alternativa,
- addebito automatico in conto corrente tramite SDD, secondo gli estremi fornitigli dal locatore, in n. 4 rate eguali trimestrali anticipate ciascuna, alle seguenti scadenze: 1 DI OGNI MESE.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà soggetto a rivalutazione indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978 a partire dal secondo anno di locazione.

DIVIETO DI SUB LOCAZIONE

È fatto divieto al conduttore di sub locare o concedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte l'immobile locato senza l'autorizzazione del locatore.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o sub locazione dei locali avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore, che rimarrà obbligato a cessare le trasgressioni.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

MIGLIORIE E INNOVAZIONI

L'immobile viene concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone annuo risultante dall'aggiudicazione. Si precisa che sono di proprietà comunale, oltre ai muri, i serramenti e i sanitari.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario tutti gli obblighi e gli oneri finanziari relativi alle richieste per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni edilizie.

Rimangono inoltre a carico del locatario tutti gli eventuali lavori necessari e gli eventuali adeguamenti agli impianti esistenti. Ogni intervento che l'assegnatario vorrà intraprendere dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune, con l'obbligo di produrre, nell'eventualità di cui al punto precedente, tutte le certificazioni degli impianti da parte delle ditte installatrici.

Gli interventi eventualmente eseguiti rimarranno per patto a beneficio della parte locatrice, senza alcun diritto di computo sul canone di locazione stabilito.

DESTINAZIONE DEI LOCALI

I locali di cui al presente bando non potranno avere diversa destinazione da quella residenziale.

MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento e vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione, e dovrà altresì provvedere, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione ordinaria.

UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del locale, deve intestare a proprio nome i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, canone TV, ivi comprese tasse e tributi comunali le cui spese rimangono a carico del conduttore medesimo.

VISITA DEI LOCALI

Dovrà essere effettuato apposito sopralluogo prima della presentazione dell'offerta, il cui svolgimento verrà dichiarato nel Modello "A"; per organizzare il sopralluogo ciascun interessato dovrà prendere appuntamento con l'ufficio segreteria del Comune di Averara – telefono: 0345 80313.

RICONSEGNA LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore riconsegnerà al locatore l'immobile in buono stato, pena il risarcimento dei danni.

MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile.

Il conduttore si obbliga altresì, a non destinare i locali all'uso contrario all'igiene, alla sicurezza e al decoro, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose.

GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contrattualmente stabiliti, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipulazione del contratto, una somma a titolo di deposito cauzionale, da versare mediante bonifico bancario secondo le modalità precedentemente indicate, di importo pari a due mensilità del canone di locazione, valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

Detto deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte dal conduttore.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'assegnazione della locazione sarà effettuata ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii., con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone annuo di locazione posto a base d'asta e indicato nel presente bando, **con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso alla base d'asta**. In caso di parità delle offerte si procederà al sorteggio da eseguirsi in seduta pubblica. L'Amministrazione comunale si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione avverrà in favore del "soggetto" che avrà offerto il prezzo maggiore rispetto all'importo posto a base d'asta.

In caso di mancanza di offerte valide sarà possibile, in analogia a quanto stabilito dall'art. 2, comma 3, lettera a), del DPR 13 settembre 2005, n. 296, ricorrere alla trattativa privata diretta.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Può partecipare alla procedura qualunque soggetto interessato, sia persona fisica che giuridica, in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E., ovvero essere in regola con le disposizioni legislative e regolamentari in materia di permessi di soggiorno;
2. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L. 689/81;
3. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii., recante il "*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136*".

In sede di presentazione della manifestazione di interesse, i concorrenti dovranno attestare il possesso dei requisiti richiesti mediante dichiarazione sostitutiva in conformità alle disposizioni del DPR 445/2000.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. La partecipazione alla gara implica la piena accettazione di tutte le clausole previste dal presente bando.

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire un plico indirizzato al Comune di Averara, Piazza della Vittoria, n. 1 — Averara (BG), tramite servizio postale o consegna a mano, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 9 dicembre 2025** a pena di esclusione.

Il plico dovrà essere chiuso, non trasparente, sigillato e firmato sui lembi di chiusura, con l'**indicazione del mittente** e la seguente **dicitura**:

2. Il plico che perverrà in ritardo rispetto al termine sopra indicato non sarà preso in alcuna considerazione; a tal fine, faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti sul plico dall'Ufficio protocollo del Comune all'atto del ricevimento. Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.
3. Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste, ciascuna delle quali sigillata e firmata sui lembi di chiusura; ciascuna delle buste deve recare l'indicazione della gara, il nominativo del soggetto mittente e la dicitura, rispettivamente, "A — Documenti Amministrativi" e "B — Offerta economica".
 - a) **La busta A — "Documenti Amministrativi"**, dovrà contenere, a pena di esclusione:
 - la dichiarazione (Modello A-Modulo di domanda), debitamente sottoscritta, contenente i dati anagrafici del soggetto partecipante alla gara e l'attestazione del possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara stessa, compresa la dichiarazione di presa visione dei locali;
 - la fotocopia di un documento d'identità di chi sottoscrive la dichiarazione;
 - b) **La busta B — "Offerta Economica"**, dovrà contenere, a pena di esclusione:
 - l'offerta economica (Modello B), resa in carta legale con marca da bollo da € 16,00 debitamente sottoscritta dall'interessato.

APERTURA DELLE BUSTE ED ESAME DELLE OFFERTE PERVENUTE

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, presso gli uffici comunali, alle **ore 15:00 del giorno 09 dicembre 2025**.

Gli offerenti potranno assistere personalmente o tramite persone delegate.

In tale seduta si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, previo controllo della loro integrità, e si verificherà che contengano la documentazione richiesta.

Non è consentito ritirare l'offerta, che una volta presentata rimane vincolante fino alla conclusione della procedura.

Una volta terminati l'apertura dei plichi e l'esame della documentazione amministrativa e delle offerte economiche pervenute, si procederà alla formazione della graduatoria.

Nel caso di mancanza di offerte valide sarà possibile, in analogia a quanto stabilito dall'art. 2, comma 3, lettera a), del DPR 13 settembre 2005, n. 296, ricorrere alla trattativa privata diretta.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

- Non saranno prese in considerazione eventuali richieste di locazione dell'immobile in parola già pervenute. Gli interessati dovranno pertanto presentare la propria offerta secondo le modalità prescritte dal presente bando.
- Si farà luogo a esclusione qualora l'offerta rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse siano espressamente approvate con firma del sottoscrittore dell'offerta.
- Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.
- Il Comune si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione quand'anche vi fossero offerte valide, di non far luogo alla gara o di prorogarne i termini senza che i partecipanti possano accampare diritti di sorta.
- Nel caso di discordanza tra il numero indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.
- Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in seduta pubblica.
- L'aggiudicatario è tenuto a sottoscrivere il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento del concorrente che segue in graduatoria.
- L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non aggiudicare la locazione ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative anche ad altri immobili comunali, o che non siano in regola con il pagamento dei tributi dovuti al Comune di Averara.
- La consegna dell'unità immobiliare è subordinata alla stipula del contratto di locazione.
- Per quanto non previsto nel presente bando si fa espresso richiamo alle norme del Codice civile e alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di locazione.
- Il responsabile del procedimento procederà a verifica delle dichiarazioni corredanti l'offerta e rese dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. n. 445/2000. L'eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza

dell'aggiudicazione, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

- Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti privi delle due buste separate (Busta A e Busta B) contenenti la documentazione amministrativa e l'offerta economica.
- Non saranno prese in considerazione le offerte che siano pari o inferiori al canone proposto a base della gara o che intendano adibire l'immobile locato a usi non conformi alla destinazione urbanistica dello stesso.
- Le offerte condizionate sono nulle.
- Non sarà preso in considerazione il plico che risulti pervenuto sprovvisto di sigillatura e controfirma, entrambe sui lembi di chiusura.
- Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.
- Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti o delle dichiarazioni richiesti.
- Non sono ammesse offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto.
- Sarà causa di esclusione la mancanza di copia del documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore e la mancanza della firma sulla documentazione presentata.
- Sarà causa di esclusione il non possesso dei requisiti minimi richiesti.

AGGIUDICAZIONE e STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida (l'aggiudicazione diventerà definitiva ad avvenuta verifica delle dichiarazioni effettuate in sede di gara).

A conclusione dell'iter amministrativo di verifica delle dichiarazioni rese in sede di gara da parte del vincitore, l'aggiudicatario sarà contattato dagli Uffici comunali per la stipula del contratto di locazione che dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

Tutte le spese contrattuali e di registrazione del contratto conseguente saranno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

All'atto di sottoscrizione del contratto il locatario si impegna a versare, a titolo di deposito cauzionale, una somma pari al canone dovuto per un semestre. Tale somma sarà restituita al locatario all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto canoni.

I locali non potranno essere concessi in sublocazione o subire trasformazioni di utilizzo. Al termine della locazione, il locatario dovrà ripristinare i locali con le caratteristiche presenti al momento dell'inizio della locazione, salve le migliorie apportate con l'approvazione del Comune, senza che lo stesso abbia pretese di rimborsi, pena l'incameramento della somma versata a titolo di deposito cauzionale.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento e referente è il Geom. Mauro Egman - tel. 0345 80313, e-mail info@comune.averara.bg.it.

TRATTAMENTO DEI DATI

Il trattamento dei dati pervenuti avverrà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali.

Il titolare del trattamento è il Comune di Averara.

ALTRE INFORMAZIONI

Il presente bando viene pubblicato per 15 giorni all'Albo Pretorio *on-line* del Comune e per 30 giorni sul sito internet istituzionale del Comune di Averara.

ALLEGATI:

- Modello A – Modello di domanda;
- Modello B - Modello dell'offerta;
- Planimetria catastale dei locali.