



COMUNE DI VALGOGLIO

PIAZZA DON SEVERINO TIRABOSCHI, 4

24020 VALGOGLIO (BG)

Tel. 0346/41053 – Fax, 0346/41182

P.I./C.F. 00666330162

e-mail info@comune.valgoglio.bg.it

PEC comune.valgoglio@legalmail.it

BANDO D'ASTA RELATIVO ALLA LOCAZIONE DELLA BAITA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "PIA' PRESI" CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA IN FRAZIONE NOVAZZA

Si rende noto che in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 41 in data 23.05.2026, dichiarata immediatamente eseguibile, è indetta un'asta pubblica per la locazione della baita di proprietà comunale in Località Pià Presi in Frazione Novazza.

1. Oggetto della locazione

Oggetto della locazione è la baita di proprietà comunale denominata "Pià Presi" in frazione Novazza Località Pià Presi e relativa area di pertinenza - contraddistinti catastalmente come segue: N.C.E.U., Sezione NO, Foglio 17, numero 992-993-994 (area di pertinenza di circa mq. 850 stralciata dal mappale n. 995 Catasto terreni) - costituita da cucina e altro locale, ripostiglio in manufatto separato e WC in altro manufatto con relativa area di pertinenza. L'edificio non è servito né da pubblico acquedotto né da rete elettrica.

Il conduttore, entro il termine di 12 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo proroga concessa dal locatore, prima di poter utilizzare l'immobile, dovrà eseguire a propria cura e spese, i lavori indicati nell'allegato computo metrico estimativo redatto dall'ufficio tecnico comunale, per un ammontare di € 19.000,00 (Diciannovemila/00); tale importo, previa verifica da parte dell'ufficio tecnico dell'effettiva realizzazione e consistenza dei suddetti lavori, verrà detratto dal canone di locazione.

A fine lavori dovranno essere consegnati al Comune i certificati degli impianti rilasciati da installatori abilitati.

2. Condizioni della locazione

La locazione è regolata dallo schema di contratto di locazione, allegato al presente bando, e prevede il rispetto delle seguenti disposizioni:

- il conduttore si impegna ad utilizzare e custodire i beni nel migliore dei modi per una duratura conservazione in buono stato, provvedendo alle necessarie riparazioni o sostituzioni ogni qualvolta le strutture necessitano di interventi di tipo ordinario;
- il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia;
- il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese, a dotare l'immobile degli arredi e delle attrezzature necessarie all'uso per il quale il bene viene locato. Alla conclusione del contratto di locazione i locali dovranno essere lasciati liberi da tutti gli arredi e attrezzature, salvo diversi accordi con l'Amministrazione comunale. Non sarà dovuto

- nessun rimborso da parte del locatore al conduttore per eventuali migliorie apportate durante il periodo di locazione;
- il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In caso di malfunzionamenti e/o quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. Il conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al locatore o suoi incaricati;
 - il conduttore dovrà sostenere tutte le spese di funzionamento e di gestione ordinaria, nessuna esclusa;
 - il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti dall'eventuale sospensione dei servizi oltre che per quelli causati da casi fortuiti e forza maggiore;
 - il conduttore risponderà di tutti gli eventuali danni causati a persone, cose e all'immobile locato durante il periodo della locazione. A tal fine il conduttore, a decorrere dalla data di agibilità dell'immobile, dovrà provvedere all'attivazione delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo nel rispetto dei massimali che verranno comunicati dall'Amministrazione Comunale. Entrambe dovranno avere validità fino alla data di scadenza del contratto. Copia delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo, dovranno essere consegnate al Comune di Valgoglio. Rimane in ogni caso esclusa la responsabilità del locatore per tutti gli eventi dannosi a persone o cose inerenti l'utilizzo dei locali;
 - per i lavori di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari durante il periodo di locazione, il conduttore potrà richiedere la riduzione dell'eventuale canone rimanente a seguito della riduzione applicata per l'effettuazione dei lavori di cui al punto 1): gli importi dei lavori dovranno essere quantificati mediante computo metrico estimativo da parte del conduttore e verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tali importi potranno essere scomputati dal canone di locazione soltanto se opportunamente documentati con idonee pezze giustificative fiscalmente valide. Per l'attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria e della conseguente riduzione del canone di locazione dovrà essere ottenuta la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Saranno a carico del conduttore tutte le spese necessarie, compreso le spese tecniche e gli oneri necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche;
 - il conduttore non potrà apportare alcuna modifica alla consistenza dei beni oggetto della presente locazione senza la preventiva autorizzazione del locatario, pena la risoluzione del contratto. In caso di risoluzione del contratto ai sensi del precedente periodo, il locatore non potrà vantare alcuna pretesa economica nei confronti del conduttore né in merito alla restituzione di quota del canone versato, né in merito all'importo degli interventi eseguiti;
 - è esclusa la sublocazione dell'immobile, pena la risoluzione di diritto del contratto;
 - il conduttore, prima della stipula del contratto di locazione, dovrà provvedere alla costituzione del deposito cauzionale dell'importo di € 3.000,00 (Tremila/00), posto a garanzia del regolare pagamento del canone, delle spese accessorie, del ripristino di danni e, generalmente, del rispetto delle condizioni contrattuali, da effettuarsi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. La cauzione sarà tenuta a disposizione del Comune per tutto il periodo della locazione e sarà svincolata solo dopo la riconsegna dei beni, fatto salvo l'indennizzo di eventuali danni ed omissioni;
 - in caso di danni apportati ai beni oggetto di locazione, il conduttore dovrà procedere a propria cura e spese alla riparazione degli stessi. In caso di mancata effettuazione entro il termine assegnato, provvederà direttamente il locatore, con rivalsa diretta sull'importo del deposito cauzionale;

- il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e verso i terzi per qualsiasi danno, altresì a cose e/o persone, causato dallo stesso o delegati in genere;
- il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo degli incaricati dal locatore e/o da terzi soggetti in genere, nonché per qualsiasi danno che venisse provocato da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto oltre che per danni a cose e/o persone e/o perdite patrimoniali causate da furti e/o intromissione di terzi soggetti;
- il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni abuso o trascuratezza nell'utilizzo della cosa locata. Le riparazioni tutte, di cui all'articolo 1576 del codice civile, sono a carico del conduttore.
- in caso di decesso del conduttore nel periodo di vigenza del presente contratto, viene riconosciuto agli eredi il diritto a subentrare nel contratto per il periodo residuo della locazione.
- il canone annuale dovrà essere corrisposto anticipatamente, presso la Tesoreria Comunale, entro il 30 aprile di ogni anno. L'importo del canone è soggetto, dal 3° anno di locazione, all'aggiornamento ISTAT nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, intervenuta rispetto alla data di inizio del contratto per il primo aumento ed alla corrispondente data degli anni successivi per gli aumenti susseguenti. L'eventuale pagamento della prima annualità, in deroga a quanto previsto dal presente punto, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla quantificazione, da parte dell'ufficio tecnico comunale, dell'importo dei lavori eseguiti.;
- il mancato pagamento del canone di locazione e, altresì, il mancato rispetto delle condizioni contrattuali, costituisce per il locatore titolo per la risoluzione del contratto. Nel caso di ritardato pagamento superiore a 60 gg. sarà in facoltà del locatore recedere dal contratto con l'obbligo di corrispondere l'importo pari ad una annualità del corrispettivo;
- ogni aggiunta o modifica che, alla scadenza del contratto, non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese. È fatto divieto al conduttore di utilizzare l'immobile oggetto della locazione per un uso diverso da quello abitativo.
- tutte le spese relative alla redazione ed alla registrazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore.

3. Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni 30 (Trenta) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, senza possibilità alcuna di proroga automatica. Il locatore potrà recedere dalla locazione nel caso di inadempimento, da parte del conduttore, delle pattuizioni stabilite dal contratto medesimo e previa contestazione degli inadempimenti stessi.

Il locatore potrà altresì recedere per qualsiasi motivo anticipatamente dal contratto, previo invio alla controparte di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, da effettuarsi con preavviso di almeno 6 mesi; tale facoltà non potrà essere esercitata prima che siano decorsi almeno 20 anni dall'inizio della locazione.

È riconosciuta al conduttore la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto, previo invio alla controparte di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, da effettuarsi con preavviso di almeno 6 mesi, senza che allo stesso conduttore venga riconosciuto alcun indennizzo anche in relazione alle spese sostenute per i lavori effettuati ancorchè non interamente ammortizzate.

La locazione cesserà con lo spirare del termine di cui al primo periodo. In caso di recesso e/o risoluzione del contratto il conduttore dovrà comunque corrispondere l'intero importo del canone di locazione dell'annualità in corso.

4. Importo a base d'asta

L'importo a base d'asta del canone di locazione viene stabilito in € 19.000,00 (Diciannovemila/00) corrispondente a un canone annuale pari a € 633,33 (Seicentotrentatre/33).

L'offerta dovrà essere presentata alla pari o in aumento rispetto alla base d'asta.
Non verranno ammesse offerte in diminuzione o pari alla base d'asta.

5. Soggetti ammessi alla gara

Potranno partecipare alla gara le persone fisiche e le persone giuridiche che siano in possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione e che posseggano i requisiti di ordine generale di cui agli articoli 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023.

Si da atto che al precedente conduttore, ai sensi del punto 8) della convenzione sottoscritta in data 24.12.2011, è riconosciuto il diritto di prelazione a parità di offerta. La mancata partecipazione all'asta dell'avente diritto equivarrà a rinuncia a far valere il diritto stesso.

6. Modalità di presentazione dell'offerta

I soggetti interessati a partecipare al bando dovranno presentare la richiesta di partecipazione alla gara inserendo tutta la documentazione necessaria in apposita busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura con all'esterno la dicitura "LOCAZIONE DELLA BAITA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "PIA' PRESI" CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA IN FRAZIONE NOVAZZA LOCALITÀ PIA' PRESI PER LA DURATA DI ANNI 30" e il nominativo dell'offerente; nessun'altra indicazione dovrà essere presente all'esterno della busta.

La busta contenente la documentazione, dovrà pervenire al protocollo del Comune di Valgoglio **entro le ore 10.00 del giorno 12 giugno 2026. Non verranno prese in considerazione le offerte che perverranno al protocollo dopo la data indicata.**

L'offerta contenuta nella busta dovrà essere costituita da:

- BUSTA N. 1 - riportante all'esterno la scritta "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – contenente:

- *Modulo di domanda* di partecipazione alla gara redatto utilizzando il modello allegato al presente bando (la compilazione errata, incomprensibile o incompleta comporterà l'esclusione dalla gara)

- *Documento di identità del sottoscrittore;*

- BUSTA N. 2 – riportante all'esterno la scritta "OFFERTA": contenente l'offerta economica redatta utilizzando il modello allegato al presente bando (la compilazione errata, incomprensibile o incompleta comporterà l'esclusione dalla gara) precisando che, qualora vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Sia la BUSTA N. 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" sia la BUSTA N. 2 "OFFERTA" dovranno essere chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, e poste all'interno di un'unica busta.

La mancanza di uno qualsiasi dei documenti indicati comporterà l'irrevocabile esclusione dalla gara.

L'apertura delle buste pervenute verrà effettuata presso la sede comunale, in seduta pubblica, il giorno 12 giugno 2026 alle ore 11.00. Eventuali variazioni rispetto a data, ora e/o luogo di apertura delle buste verranno pubblicate all'albo pretorio on-line e sul sito istituzione del Comune di Valgoglio (www.comune.valgoglio.bg.it) e costituiranno notifica ai sensi di legge per tutti i concorrenti.

7. Modalità di aggiudicazione

La gara verrà esperita con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo posto a base di gara, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 827/1924. L'aggiudicazione avverrà a favore del partecipante che avrà presentato la maggiore offerta economica, purchè

non inferiore all'importo posto a base di gara. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di unica offerta, purché valida.

8. Svolgimento della gara.

Il Presidente di Gara, nella persona del responsabile del Settore gestione territorio e sue risorse, assistito dal personale in forza al Comune di Valgoglio, in seduta pubblica, valuterà le offerte pervenute, in ordine di presentazione al protocollo dell'Ente, come segue:

1. verifica della regolarità dei plichi pervenuti, escludendo le offerte eventualmente non in regola;
2. controllo e verifica della documentazione inclusa nella BUSTA N.1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;
3. controllo e verifica della documentazione inclusa nella BUSTA N. 2 – OFFERTA ECONOMICA.

Il Presidente di Gara potrà, a suo insindacabile giudizio, richiedere eventuali chiarimenti ai contenuti del modulo di domanda o effettuare opportune verifiche in merito alla documentazione presentata; ciò potrà comportare anche la momentanea sospensione della gara per un massimo di 10 giorni.

Il Presidente di gara effettuate le operazioni di cui sopra, dopo aver dato lettura delle offerte pervenute ed ammesse, stilerà la graduatoria provvisoria di aggiudicazione che verrà redatta in ordine decrescente di importo proposto e l'asta verrà aggiudicata a favore del partecipante che avrà formulato l'importo maggiore rispetto alla base d'asta.

Nel caso di offerte di pari importo, si procederà nella stessa seduta con le modalità previste dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

La graduatoria provvisoria verrà pubblicata all'albo pretorio on-line e sul sito istituzione del Comune di Valgoglio (www.comune.valgoglio.bg.it) e costituirà notifica ai sensi di legge per tutti i concorrenti a da tutti gli effetti.

Nel caso in cui abbia partecipato all'asta il precedente conduttore, verrà attivata la procedura di prelazione. A tal fine, entro il termine di 10 giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria di cui al precedente comma, gli aventi diritto (soggetti che hanno manifestato la volontà di far valere il diritto di prelazione partecipando all'asta) dovranno comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di esercitare il diritto di prelazione, a parità di offerta. Decorso tale termine, senza che gli aventi diritto alla prelazione abbiano comunicato tale volontà, si procederà con la conferma della graduatoria provvisoria.

In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, il Comune di Valgoglio si riserva la facoltà di assegnare la locazione seguendo l'ordine decrescente della graduatoria o di indire una nuova gara.

L'aggiudicazione provvisoria è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, ma non costituisce la conclusione del contratto che verrà stipulato solo dopo aver esperito, ricorrendone le condizioni, la procedura di prelazione ed effettuato le necessarie verifiche in merito al possesso dei requisiti dichiarati da parte del vincitore.

Ultimate le procedure/controlli di cui al precedente comma, si procederà all'aggiudicazione definitiva della locazione dandone comunicazione mediante avviso pubblicato all'albo pretorio on-line e sul sito istituzione del Comune di Valgoglio (www.comune.valgoglio.bg.it) e costituirà notifica ai sensi di legge per tutti i concorrenti.

Qualora l'aggiudicatario non si presentasse per la sottoscrizione del contratto di locazione nei termini fissati o rinunci all'aggiudicazione, verrà dichiarato decaduto e l'aggiudicazione potrà essere effettuata seguendo l'ordine della graduatoria. In tal caso la cauzione provvisoria depositata verrà incamerata dal Comune di Valgoglio.

9. Responsabile del procedimento

Ai sensi dell'articolo 5 della legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni il Responsabile procedimento è designato nella persona del Responsabile del Settore gestione territorio e sue risorse.

10. Informativa sul trattamento dei dati personali

Tutti i dati personali forniti saranno trattati secondo quanto previsto dal "Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati)", di seguito "GDPR".

I dati personali suindicati verranno raccolti e trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e tutela della riservatezza, anche con modalità informatiche ed esclusivamente per le finalità relative al procedimento amministrativo.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Valgoglio.

L'interessato può esercitare i diritti previsti dal Regolamento UE 2016/679. L'informativa completa del cittadino è disponibile sul sito internet del Comune alla pagina dedicata alla privacy.

11. Disposizioni finali

Per quanto non previsto specificatamente nel presente bando, si fa riferimento alle disposizioni legislative che regolano la materia.

La partecipazione alla gara comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente bando.

Il presente bando verrà pubblicato all'albo pretorio on line del Comune di Valgoglio.

Per qualsiasi informazione contattare il Comune di Valgoglio – Ufficio Tecnico negli orari di apertura al pubblico al seguente numero telefonico 0346/41053.

Valgoglio, 27.05.2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(BOSATELLI ANGELO)

Allegati:

- Schema contratto di locazione;
- Planimetria;
- Computo metrico estimativo;
- Modulo di domanda;
- Modulo di offerta.

Modulo di domanda – **Da inserire nella BUSTA N. 1**

Spett.le
AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI
24020 VALGOGLIO (BG)

OGGETTO: LOCAZIONE DELLA BAITA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "PIA' PRESI"
CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA IN FRAZIONE NOVAZZA – Domanda di partecipazione.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il
_____ - Codice fiscale _____ - residente a
_____ in Via _____ n. _____, in
nome proprio/in qualità di Legale rappresentante di

_____ (riportare gli estremi completi);

Visto il bando d'asta in data 27.05.2026;

Con la presente,

CHIEDE

di partecipare all'asta per la locazione in oggetto;

A tal fine, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000

DICHIARA

1. di aver preso visione dei beni oggetto di locazione, di accettarli nello stato in cui si trovano e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi li utilizza;
2. di accettare tutte le condizioni previste nel bando d'asta in data 27.05.2026 e di averne compreso il contenuto;
3. di essere in possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
4. di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli articoli 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023.

Distinti saluti.

Allegare copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità.

Modulo di offerta – **Da inserire nella BUSTA N. 2**

Marca da
bollo da €
16,00

Spett.le
AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI
24020 VALGOGLIO (BG)

OGGETTO: LOCAZIONE DELLA BAITA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "PIA' PRESI"
CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA IN FRAZIONE NOVAZZA – Offerta.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il
_____ - Codice fiscale _____ - residente a
_____ in Via _____ n. _____ in nome
proprio/in qualità di Legale rappresentante di

_____ (riportare gli estremi completi);

Visto il bando d'asta in data 27.05.2026;

Con la presente,

O F F R E

- il canone di locazione di € _____
(in lettere ed in cifre), assoggettandosi a tutte le condizioni fissate dal bando medesimo

Distinti saluti.
