

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 217 in data 26 marzo 2026

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO RELATIVO ALLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI FINALIZZATE ALLA PROCEDURA DI VENDITA DELLE AREE DI PROPRIETÀ IN ZINGONIA (BG).

il Direttore Generale

Richiamati:

- l'Accordo di Programma finalizzato all'attuazione del progetto di riqualificazione dell'area di Zingonia (BG) sottoscritto in data 29/10/2012 tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e Comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdello e Verdellino, approvato con DPGR n. 10563 del 21/11/2012 ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 6, comma 8, della L.R. 14 marzo 2003, n. 2;
- la DGR n. XI/600 del 1° ottobre 2018 di approvazione dell'Atto integrativo dell'Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14 marzo 2003 n. 2, tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdellino e Comune di Verdello, finalizzato alla riqualificazione dell'area di Zingonia, sottoscritto il 18 febbraio 2019 e approvato con D.A.R. n. 259 del 28 febbraio 2019;
- la DGR XI/5219 del 13 settembre 2021 di approvazione del II Atto integrativo dell'Accordo e il successivo DPGR n. 846 del 10 dicembre 2021;
- il Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2025/2027, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Ciserano n. 36 del 25 luglio 2024, esecutiva ai sensi di legge, che delinea tra le azioni strategiche per l'amministrazione comunale quella di intraprendere ogni azione a sostegno della riqualificazione dell'area, compreso il rilancio del comparto urbanistico un tempo ospitante le Torri Anna e Athena;
- l'adozione da parte del Comune di Ciserano della proposta di variante 2025 del Piano Attuativo – ARU 01 con deliberazione n. 34 del 29 aprile 2025 di Giunta Comunale, e successiva approvazione con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 10 giugno 2025 che consentirà di procedere alla vendita dell'area di Zingonia (Bg) suddivisa in due lotti distinti ed introdurre nuove funzioni per l'area, ampliate a comprendere tutte le destinazioni possibili con la sola eccezione della destinazione residenziale, che ha dimostrato di non essere adatta al contesto territoriale circostante;
- l'atto sottoscritto l'11 novembre 2025 di Accordo di Collaborazione tra l'Aler e l'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento della perizia di stima del valore delle due aree entro il mese di marzo 2026 a seguito della quale Aler, quale soggetto attuatore, procederà ad incaricare la figura notarile per la redazione del nuovo bando di messa in vendita all'asta dei due lotti, sulla base del nuovo piano attuativo e dei nuovi valori di vendita, predisponendo successivamente la documentazione necessaria per le attività d'indizione della nuova asta pubblica;
- l'ipotesi di "Atto integrativo III dell'accordo di programma - ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 7, l.r. 29 novembre 2019, n. 19 – tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Aler Bergamo Lecco e Sondrio, comune di Boltiere, comune di Ciserano, comune di Osio Sotto, comune di Verdellino e comune di Verdello,

finalizzato alla riqualificazione dell'area di Zingonia come licenziato nel Collegio di Vigilanza seduta del 14 gennaio 2026 (Allegato A ipotesi di Atto integrativo III dell'AdP di Zingonia) completo degli allegati allo stesso e precisamente:

- All. 1 Planimetria con area Torri di Ciserano;
- All. 2 Planimetria aree in Comune di Verdellino tra Corso Asia e Piazza Affari;
- All. 3 Planimetria aree in Comune di Verdellino per HS;
- All. 4 Planimetria area per Community Organizing;
- All. 5 Cronoprogramma con le fasi di attuazione;
- All. 6 prospetto economico di ripartizione risorse;
- il Provvedimento del Presidente Aler Bergamo Lecco e Sondrio, n. 21 in data 19 marzo 2026 che approva l'ipotesi di "Atto integrativo III dell'Accordo di Programma di Zingonia" e relativi allegati avanzato dal Collegio di Vigilanza riunitosi nella seduta in data 14 gennaio 2026;

Considerato che tra gli impegni assunti dall'Azienda vi sono:

1. l'aggiornamento, attraverso incarico all'Agenzia delle Entrate, entro il mese di marzo 2026, del valore dell'area acquisita al patrimonio aziendale, oggi costituita, a seguito dell'avvenuta demolizione di n. 6 Torri dell'area di Zingonia, in due lotti distinti, sulla base del nuovo Piano Attuativo "ARU 01" denominati Anna e Athena e dei nuovi valori di vendita;
2. la predisposizione del bando per l'alienazione dell'area in due lotti distinti e la gestione delle relative procedure;

Posto che:

- con Deliberazione di C.C. n. 57 del 10 novembre 2015, il Comune di Ciserano (BG) approvava il Piano Attuativo di riqualificazione urbana denominato "ARU 01", avente valore di pubblica utilità;
- con Deliberazione G.C. n. 81 del 11 ottobre 2018 veniva approvato l'ipotesi di atto integrativo all'accordo di programma tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdello e Comune di Verdellino;
- con Deliberazione G.C. n. 8 del 21 gennaio 2021 è stata adottata la "Variante dell'ambito di riqualificazione urbana ARU 01";
- con Deliberazione G.C. n. 24 del 25 febbraio 2021 è stata definitivamente approvata la "Variante dell'ambito di riqualificazione urbana ARU 01";
- con prot. n. 34448 in data 28 dicembre 2021 l'Azienda ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate la perizia di stima del più probabile valore di mercato delle aree di proprietà in comune di Ciserano come richiesto con prot. n. 9330 del 15 aprile 2021 e secondo quanto convenuto nella Convenzione sottoscritta con l'Agenzia delle Entrate il 03 settembre 2021;
- in relazione allo schema di convenzione del suddetto Piano Attuativo, Aler Bergamo Lecco Sondrio, in qualità di ente proprietario delle due aree Athena ed Anna ubicate nel comparto di Zingonia del Comune di Ciserano (BG) e censite al Catasto Terreni Aree Enti Urbani e promiscui al foglio n. 9 rispettivamente ai mappali n. 5760 denominato Anna di superficie fondiaria pari a 6.444 mq. e n. 5761 denominato Athena di superficie fondiaria pari a 6.685 mq., deve pertanto dare corso all'attuazione delle disposizioni urbanistiche, individuando un soggetto

aggiudicatario di gara ad evidenza pubblica della vendita all'asta dei terreni, ai fini della riqualificazione urbanistica approvata dalla pianificazione territoriale comunale;

- con Determinazione DG n. 253 in data 24 maggio 2022 è stato approvato il Bando per la vendita di terreni in unico lotto di proprietà ALER in comune di Ciserano (BG), località Zingonia, ex area torri "Anna" ed "Athena", ai sensi dell'art. 2 punto 1 della L.R. n. 14 del 19 maggio 1997 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 3 del R.D. n. 2440 del 18 novembre 1923 e ss.mm.ii., con aggiudicazione secondo il metodo di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924;
- il Bando è stato pubblicato in data 31 maggio 2022 sul sito web aziendale all'indirizzo: www.aler-bg-lc-so.it nella sezione "Vendita e Locazione" alla voce "Aste Pubbliche" e, per estratto, sui quotidiani "Eco di Bergamo" e "Corriere della Sera";
- in data 5 agosto 2022 il Notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli con Studio in Galleria del Teatro n. 2 – 24043 Caravaggio (BG), incaricato dall'Azienda per la ricezione delle domande di partecipazione all'asta, entro il termine previsto dal Bando, ore 12:00 del giorno 05 agosto 2022, ha comunicato che non è pervenuta alcuna offerta di acquisto;
- con verbale di gara del 09 agosto 2022 il RUP, ing. Massimo Ruotolo, ha dichiarato deserta la procedura di gara non essendo pervenute offerte;
- con Determinazione DG n. 411 in data 9 agosto 2022 è stato preso d'atto che l'asta pubblica per la vendita dei terreni in oggetto è andata deserta e di subordinare alle decisioni del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area di Zingonia, ogni determinazione circa il prosieguo della procedura;
- con verbale di segreteria tecnica del 12 dicembre 2022, è stato concordato di sottoporre al Collegio di Vigilanza, lo stato di avanzamento dell'AdP con particolare riguardo all'intervento eseguito da ALER BG in Comune di Verdellino e la presa d'atto degli esiti del bando di alienazione dell'area pubblicato da ALER BG a maggio 2022 e la valutazione della proposta, condivisa dalla Segreteria Tecnica, di ripubblicare il bando, da accompagnare con azioni di promozione, da coordinare tra Regione, Comune di Ciserano ed ALER BG;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 26 febbraio 2025 il Comune di Ciserano (BG) ha adottato la variante generale al PGT con la quale veniva recepita la nuova perimetrazione dell'ambito attuativo con la previsione di ampliamento della flessibilità nelle destinazioni d'uso consentite nell'ARU 01;
- con delibera di Giunta Comunale n. 34 del 29 aprile 2025 il Comune di Ciserano ha adottato la "Variante 2025 nell'ambito di riqualificazione urbana denominato ARU 01";
- con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 10 giugno 2025 il Comune di Ciserano ha approvato la "Variante 2025 dell'ambito di riqualificazione urbana ARU 01";
- l'attuazione del predetto piano urbanistico, denominato ARU 01, deve avvenire ad opera di un soggetto aggiudicatario di gara ad evidenza pubblica, indetta da Aler Bergamo Lecco Sondrio;
- con PEC prot. n. 14750 del 25 giugno 2025 a firma del Presidente di ALER Bergamo Lecco Sondrio ing. Corrado Zambelli, è stato chiesto all'Agenzia delle Entrate un quesito peritale estimativo per la redazione della quarta stima del valore venale dei due lotti ai fini della nuova procedura di asta pubblica;

Acquisita dall'Ing. Massimo Ruotolo, Dirigente dell'Area Tecnica Progetti Speciali, la proposta di assunzione del presente atto supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- il Servizio Tecnico di ALER non dispone attualmente delle necessarie risorse umane per svolgere internamente le prestazioni professionali richieste per le attività di predisposizione del bando per la vendita all'asta delle aree sopra indicate;
- il Dirigente dell'Area Utenza, Ing. Davide Fulgini, ha confermato la carenza in organico di specifiche professionalità cui affidare l'incarico de quo;
- in previsione della redazione della nuova stima peritale da parte all'Agenzia delle Entrate per determinare il valore delle aree in due lotti distinti, è stato richiesto al notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli con studio in Caravaggio (BG) – Galleria del Teatro n. 2, un nuovo preventivo per le prestazioni professionali finalizzate alla procedura di vendita delle aree di cui trattasi, in quanto professionista di consolidata esperienza nel settore di interesse notarile tra i quali di notevole rilevanza la delega alla procedura di Asta in qualità di notaio, oltre che professionista a perfetta conoscenza delle varie fasi di attuazione dell'Accordo di Programma sopra citato, avendo ella stipulato la maggior parte degli atti di accordo bonario di transizione e di trasferimento con atto di compravendita tra ALER Bergamo Lecco Sondrio e privati degli alloggi ubicati nelle ex torri Athena e Anna, prima della loro demolizione;
- è stato redatto dal Notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli il preventivo, con i costi di gestione procedura vendita all'asta terreni aree Zingonia, di incarico per l'attività professionale in argomento, acquisito al prot. n. 14041 del 20 giugno 2025, nonché calcolato l'onorario base per un importo di € 16.400,00, comprensivo dell'esperimento di n. 1 asta (€ 1.000,00 per ogni esperimento successivo al primo), esclusi i costi della pubblicità dell'avviso, i bolli, i costi per il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree in oggetto ed oneri della cassa previdenziale per le attività ove dovuti, dell'IVA e dedotta ritenuta d'acconto;
- le prestazioni professionali conseguenti si articoleranno nelle seguenti fasi operative e secondo le tempistiche così individuate:
 - **Fase 1:** conferimento incarico, studio documentazione, visure ipotecarie e catastali di aggiornamento, certificato ipo-catastale, redazione Avviso di vendita all'asta e documenti correlati, (marzo-aprile 2026):
 - Euro 4.800,00 per le attività elencate;
 - Euro 2.600,00 per il certificato ipo-catastale ventennale;
 - **Fase 2:** pubblicità avviso vendita, adempimenti telematici, portale vendite, ricezione domande di partecipazione all'asta; tenuta asta, (marzo-giugno 2026);
 - Euro 5.500,00 per il primo tentativo d'asta;
 - (Euro 1.000,00 per ogni esperimento successivo al primo);
 - **Fase 3:** adempimenti successivi all'aggiudicazione e raccolta documentazione e preparazione documentazione di ALER per atto di compravendita successivo all'aggiudicazione (giugno-ottobre 2026);
 - Euro 3.500,00;

A ciò farà seguito:

atti notarili di compravendita a favore degli aggiudicatari dei due lotti con costi a totale carico della parte aggiudicataria da determinarsi al momento dell'aggiudicazione definitiva.

- il valore di mercato delle aree oggetto di Asta Pubblica di vendita è stato aggiornato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo, con Perizia di Stima resa, in data 11 marzo 2026 – prot. n. 64019 del 11 marzo 2026, a seguito di incarico, ai sensi dell'art. 64 comma 3-bis del D.Lgs n. 300/1999 introdotto dall'articolo 6, comma 1, lettera b), del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, con Accordo di collaborazione prot. N. 280889 del 12 novembre 2025, sottoscritto dal Direttore Provinciale dell'Agenzia delle entrate Dott. Claudio Notti in data 07 novembre 2025 e dal Presidente dell'Aler di Bergamo Lecco e Sondrio Ing. Corrado Zambelli in data 11 novembre 2025;
- tale valore, pari a complessivi € 2.117.000,00, è così suddiviso

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	VALORE STIMATO
<i>Lotto di terreno edificabile censito al foglio 9 mappale 5760, denominato ex. Anna con superficie fondiaria pari a mq. 6.444</i>	€ 1.039.000,00
<i>Lotto di terreno edificabile censito al foglio 9 mappale 5761, denominato ex. Athena con superficie fondiaria pari a mq. 6.685</i>	€ 1.078.000,00
TOTALE	€ 2.117.000,00

e corrisponde a quello più probabile di mercato al momento delle operazioni peritali di stima eseguite dall'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Bergamo ed alle condizioni congiunturali economiche del mercato delle compravendite immobiliari, in relazione ai parametri urbanistici del piano attuativo "ARU 01" ed alla destinazione d'uso delle due aree - comparto commerciale terziario e sanitario -, verrà riportato nel Bando della procedura ad evidenza pubblica, come indicatore a base d'asta espresso in euro a metro quadrato;

- i tempi di attuazione della procedura di asta pubblica e della stipula degli atti di compravendita, compreso quelli necessari per l'esecuzione dei rilievi strumentali topografici e della restituzione delle cartografie delle due aree denominate Athena ed Anna, vengono quantificati in nove mesi a far data dalla sottoscrizione del contratto di affidamento dell'incarico di che trattasi;
- l'entità e la natura del servizio consentono di disporre la procedura in oggetto mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023 nonché dell'art. 11 del Regolamento per l'acquisizione di beni e servizi – contratti sottosoglia, approvato con Provvedimento del Presidente n. 105 del 18 novembre 2019 e modificato con Provvedimento del Presidente n. 74 del 25 maggio 2021, derogando alla consultazione di almeno tre operatori come previsto dalla lettera c) del medesimo art. 11, per le motivazioni sopra esposte;
- risulta opportuno procedere tramite Piattaforma SINTEL, anche nel rispetto delle Direttive regionali alle ALER, alla richiesta di conferma dell'offerta;

Richiamate le Direttive regionali per l'anno 2026, approvate con DGR XII/5801 del 02 marzo 2026 ai sensi delle quali le ALER:

- sono tenute ad acquisire le categorie merceologiche descritte nel DPCM del dicembre 2015, aggiornate attraverso il DPCM del 11 luglio 2018, esclusivamente tramite i soggetti

aggregatori, nel quadro delle disposizioni del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, nuovo Codice degli appalti;

- sono tenute ad aderire alle convenzioni attivate dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (ARIA), tramite l'utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo presso ARIA;
- qualora le procedure di acquisto necessarie non rientrino nella programmazione di ARIA S.p.a., sono tenute a valutare l'esecuzione di una gara aggregata, nel quadro del tavolo per lo sviluppo delle collaborazioni interaziendali di cui al punto 5.1 delle medesime Direttive;
- le procedure effettuate in via autonoma dovranno svolgersi sulla piattaforma regionale SINTEL, così come normato dall'art. 1, comma 6, della L.R. 33/2007; eventuali deroghe dovranno avere motivazioni tracciabili negli atti assunti;

Richiamati altresì:

- gli artt. 5 e 11 del Regolamento per l'acquisizione di beni e servizi – contratti sottosoglia, approvato con Provvedimento del Presidente n. 105 del 18 novembre 2019 e modificato con Provvedimento del Presidente n. 74 del 25 maggio 2021;
- gli artt. 1 (principio del risultato), 2 (principio della fiducia) e 3 (principio dell'accesso al mercato) del D.Lgs. 36/2023 a cui l'Amministrazione è tenuta nell'espletamento delle procedure di affidamento di contratti pubblici;
- l'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, il quale prevede che per ogni intervento venga nominato un Responsabile Unico del Progetto per le fasi della programmazione, della progettazione, dell'affidamento e dell'esecuzione;
- l'art. 50 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 36/2023, il quale stabilisce che i servizi di importo inferiore a 140.000 euro possono essere affidate mediante affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;
- l'Allegato I.1 al D.Lgs. 36/2023 che, all'art. 3, comma 1, lettera d), definisce l'affidamento diretto come *"l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice"*;
- l'art. 18 comma 1 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., il quale stabilisce che *"il contratto è stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della stazione appaltante, con atto pubblico notarile informatico oppure mediante scrittura privata. In caso di procedura negoziata oppure per gli affidamenti diretti, il contratto può essere stipulato anche mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014."*

Richiamato l'art. 17 del D.Lgs. 36/2023, che al comma 2 prevede che, in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla

capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;

Preso atto che l'art. 52 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 stabilisce che nelle procedure di affidamento di cui all'art. 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro, gli operatori economici attestano con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, del Dirigente dell'Area Utenza, Ing. Davide Fulgini e del Dirigente dell'Area Amministrativa, Dott.ssa Cristina Sala Danna, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile del presente atto sotto i profili di competenza;

Atteso che, ai sensi degli impegni sottoscritti, ogni spesa inerente all'attuazione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area di Zingonia trova copertura all'interno delle somme messe a disposizione dell'Accordo stesso;

Visto l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

Determina

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. di affidare il SERVIZIO RELATIVO ALLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI FINALIZZATE ALLA PROCEDURA DI VENDITA DELLE AREE DI RISULTA DALLE DEMOLIZIONI DELLE TORRI DI ZINGONIA DI PROPRIETÀ DI ALER BERGAMO LECCO SONDRIO ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) della Legge 11 settembre 2020 n. 120 s.m.i. al notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli con studio in Caravaggio (BG) – Galleria del Teatro n. 2, di cui è agli atti il curriculum;
2. di stimare il compenso in € 16.400,00, comprensivo dell'esperimento di n. 1 asta (€ 1.000,00 per ogni esperimento successivo al primo), esclusi i costi della pubblicità dell'avviso, i bolli, i costi per il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree in oggetto ed oneri della cassa previdenziale per le attività ove dovuti, dell'IVA e dedotta ritenuta d'acconto, giusto disciplinare acquisito al prot. n. 14041 del 20 giugno 2025 e conservato agli atti;
3. di stabilire i tempi di attuazione della procedura di asta pubblica, al netto di quelli necessari per l'esecuzione dei rilievi strumentali topografici e della restituzione delle cartografie delle due aree denominate Athena ed Anna, in nove mesi a far data dalla sottoscrizione del contratto;
4. di nominare RUP del procedimento de quo l'Ing. Massimo Ruotolo;
5. di autorizzare il RUP all'espletamento della procedura di affidamento mediante piattaforma telematica SINTEL;
6. di demandare agli uffici le attività necessarie all'esecuzione della presente determinazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)