

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 601 in data 23 settembre 2026

APPROVAZIONE DEL BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI DUE AREE DISTINTE AI MAPPALI 5760 E 5761 DI PROPRIETÀ ALER SITE IN COMUNE DI CISERANO (BG), LOCALITÀ ZINGONIA.

il Direttore Generale

Richiamati:

- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale (d.p.g.r.) n. 10563 del 21 novembre 2012 con il quale è stato approvato l'Accordo di Programma sottoscritto tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Aler 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;
- la Deliberazione di C.C. n. 57 del 10/11/2015, con la quale il Comune di Ciserano (BG) approvava il Piano Attuativo di riqualificazione urbana denominato "ARU01", avente valore di pubblica utilità, e la Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 25/02/2021 con la quale veniva approvata in via definitiva la variante urbanistica per la modifica dell'assetto viabilistico relativo all'ambito di riqualificazione urbana "ARU01";
- il Decreto dell'Assessore Regionale (d.a.r.) n. 259 del 28 febbraio 2019 con il quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 14 marzo 2003 n. 2, il Primo Atto Integrativo all'Accordo di Programma;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale (d.p.g.r.) n. 846 del 10 dicembre 2021 con il quale è stato approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000 e dell'art. 7 della l.r. 29/11/2019 n. 19, il Secondo Atto Integrativo all'Accordo di Programma;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 29 aprile 2025 di adozione della variante 2025 del Piano Attuativo – ARU 01 e la Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 10 giugno 2025 di approvazione della variante 2025 del Piano Attuativo – ARU 01;
- la Delibera di C.C. n. 7 in data 31/03/2026 con la quale è stata approvata la Variante definitiva del PGT, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 29 in data 15 luglio 2026;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale (d.p.g.r.) n. 475 del 28 maggio 2026 con il quale è stato approvato il Terzo Atto Integrativo all'Accordo di Programma;

Considerato che gli impegni assunti da Aler Bergamo Lecco Sondrio sono:

1. il terzo aggiornamento della perizia di stima per la determinazione del valore delle due aree acquisite al patrimonio aziendale a seguito dell'avvenuta demolizione di n. 6 Torri dell'area di Zingonia poste all'interno del Piano Attuativo "ARU01", mediante accordo di collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, stipulato il 12/11/2025 prot. n. 280889;
2. la predisposizione del nuovo bando per l'alienazione delle due aree di cui trattasi, avendo allo scopo incaricato il notaio Nicoletta Morelli con studio in Caravaggio (BG) - Galleria del Teatro n.2, con determinazione del D.G. n. 217 in data 26/03/2026, che aveva già curato la precedente asta andata deserta;

Acquisita dall'ing. Massimo Ruotolo, Dirigente dell'Area Tecnica Progetti Speciali incaricato quale RUP con la richiamata Determinazione DG n. 623/2021, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- con Determinazione DG n. 411 in data 9 agosto 2022 si prendeva atto che la procedura di asta pubblica per la vendita dei terreni in oggetto era andata deserta e si stabiliva 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, era stato concordato di sottoporre al Collegio di Vigilanza, in conseguenza di esito di "asta deserta", di ripubblicare il bando valutando di intraprendere azioni di promozione, da coordinare tra Regione, Comune di Ciserano ed ALER BG per una più ampia pubblicità e interessa da parte degli operatori economici del settore;
- in relazione allo schema di convenzione del Piano Attuativo ARU 01, Aler Bergamo Lecco Sondrio, in qualità di ente proprietario delle due aree denominate "Athena" ed "Anna" ubicate nel comparto di Zingonia del Comune di Ciserano (BG) e censite al Catasto Terreni Aere Enti Urbani al foglio n. 9 e mappali n. 5761 e n. 5760, dava pertanto corso all'attuazione delle disposizioni urbanistiche, individuando un soggetto aggiudicatario di gara ad evidenza pubblica della vendita all'asta dei due terreni;
- al fine di procedere all'alienazione delle due aree di Zingonia, in esecuzione dell'Accordo di Programma il notaio Dr.ssa Nicoletta Morelli, all'uopo incaricata, ha predisposto, con il supporto dell'ufficio Manutenzione Straordinaria e Patrimonio dell'UOG di Bergamo, il nuovo Bando di asta pubblica per la vendita di due terreni in Ciserano (BG), località Zingonia, corredato dei seguenti documenti:
 - ✓ Allegato A - Descrizione degli immobili;
 - ✓ Allegato B - Visura catastale;
 - ✓ Allegato C - Estratto mappa catastale;
 - ✓ Allegato D - Vista aerea di inquadramento;
 - ✓ Allegato E - Rilievo fotografico;
 - ✓ Allegato F - Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1 – Mapp. 5760;
 - ✓ Allegato G – Certificato di destinazione urbanistica Lotto 2 – Mapp. 5761;
 - ✓ Allegato H - Estratto del Piano di Governo del Territorio;
 - ✓ Allegato I - Accordo di Programma e Decreto di Regione Lombardia (*D.P.R.L. 21/11/2012 n. 10563*);
 - ✓ Allegato L - Primo Atto integrativo all'Accordo di Programma (*D.a.r. 28 febbraio 2019 - n. 259*);
 - ✓ Allegato M - Secondo Atto integrativo all'Accordo di Programma (*D.P.R.L. 10/12/2021 n. 846*);
 - ✓ Allegato N – Terzo Atto integrativo all'Accordo di Programma (*D.P.R.L. 28/05/2026 n. 475*);
 - ✓ Allegato O - Piano Attuativo di Riqualificazione Urbana "ARU01";
 - ✓ Allegato P – Variante al Piano Piano Attuativo "ARU01" (*Approvata con D.G.C. n. 24 del 25/02/2021*);
 - ✓ Allegato Q – Variante 2025 al Piano Piano Attuativo "ARU01" (*Approvata con D.G.C. n. 46 del 10/06/2025*);
 - ✓ Allegato Q1 - Dichiarazione del Comune di Ciserano (*Prot. n. 2504 del 24 marzo 2022*);
 - ✓ Allegato R - Relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate (*Prot. n. 8897 del 16 giugno 2011*);
 - ✓ Allegato S – Primo aggiornamento della Relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate (*Prot. n. 164865/2019*);

- ✓ Allegato T - Secondo Aggiornamento della Relazione di Stima dell'Agenzia delle Entrate (Prot. n. 128723/2021);
- ✓ Allegato U - Terzo Aggiornamento della Relazione di Stima dell'Agenzia delle Entrate (Prot. Acq. n. 280889/2025);
- ✓ Allegato V - Informativa Trattamento Dati Personali;
- l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo, ha provveduto al terzo aggiornamento del più probabile valore di mercato delle due distinte aree oggetto di Asta Pubblica di vendita oggetto di alienazione, in relazione ai parametri urbanistici del piano attuativo "ARU 01" ed alla destinazione d'uso delle stesse (comparto commerciale terziario e sanitario). Il valore è stato aggiornato con Perizia di Stima, resa in data 11 marzo 2026 – prot. n. 64019 del 11 marzo 2026 in complessivi € 2.117.000,00, così distinto:

Lotto di terreno edificabile censito al foglio 9 mappale 5760, denominato ex. Anna con superficie fondiaria pari a mq. 6.444	€ 1.039.000,00
Lotto di terreno edificabile censito al foglio 9 mappale 5761, denominato ex. Athena con superficie fondiaria pari a mq. 6.685	€ 1.078.000,00

- il cronoprogramma dei tempi di attuazione della procedura, a seguito di pubblicazione del bando, sarà il seguente:
 - Ricezione dei plichi sigillati contenenti le offerte entro il 16/12/2026 ore 12.00;
 - Apertura dei plichi sigillati contenenti le offerte il giorno 14/01/2027 ore 10.00;
 - Stipula dell'atto notarile di compravendita con l'aggiudicatario entro il 20/04/2027;

Rilevato che:

- a seguito dell'alienazione delle aree delle ex Torri "Anna" ed "Athena" nel comune di Ciserano, ai sensi del d.a.r. 28/02/2019 n. 259 di approvazione del I Atto Integrativo all'Accordo di Programma, ALER Bergamo Lecco Sondrio attiverà, in qualità di soggetto attuatore avente specifica competenza nella gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, dovrà predisporre interventi di housing sociale;
- 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;

Acquisiti agli atti i pareri favorevoli del Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, del Dirigente Area Appalti Contratti e Affari Generali Dott.ssa Lorella Sossi, del Dirigente Area Amministrativa Dott.ssa Cristina Sala Danna, in merito alla regolarità del presente atto sotto i profili di competenza;

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 approvare il Bando, allegato alla presente completo dei "Modello A – Offerta" e "Modello B – Deposito cauzionale", per la vendita in due lotti delle due aree ubicate in comune di Ciserano (BG), località Zingonia, mediante procedura ad evidenza pubblica, cespiti identificati al Catasto Terreni come segue:

- ✓ Foglio 9 Mappale 5760, Ente Urbano, superficie catastale are 64.80, superficie reale mq. 6444;
- ✓ Foglio 9 Mappale 5761, Ente Urbano, superficie catastale are 58.40, superficie reale mq. 6685,

in conformità ai Certificati di Destinazione Urbanistica trasmessi tramite Posta Certificata Prot. N.9978 del 04/08/2026 (mappale 5760) e Prot. N.9979 del 04/08/2026 (mappale 5761);

2. di dare atto che tutti gli ulteriori allegati cui il Bando rinvia sono conservati agli atti del RUP (Group W/tecnico/02_Progetti/_PROGETTI ALER/-Zingonia/33_DOCUMENTI ASTA PUBBLICA MARZO 2026 + INCARICO NOTAIO 2026);
3. di stabilire la base d'asta in due lotti distinti per complessivi € 2.117.000,00, come di seguito riportato:

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

come da terzo aggiornamento della relazione di stima dell'Agenzia del Territorio prot. n. 280889 in data 12/11/2025;

4. di approvare la procedura di asta pubblica, 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 18/11/1923 e ss.mm.ii, con aggiudicazione secondo il metodo di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827 del 23/05/1924 per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nel Bando;
5. di approvare il seguente cronoprogramma dei tempi di attuazione della procedura, a seguito di pubblicazione del bando:
 - Ricezione dei plichi sigillati contenenti le offerte entro il 16/12/2026 ore 12.00;
 - Apertura dei plichi sigillati contenenti le offerte il giorno 14/01/2027 ore 10.00;
 - Stipula dell'atto notarile di compravendita con l'aggiudicatario entro il 20/04/2027;
6. di dichiarare segretati gli atti con la presente approvati sino alla pubblicazione del Bando da parte del RUP;
7. di disporre alla pubblicazione del bando e dei suoi allegati sul sito web aziendale nella sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Bandi di gara e contratti" e sui quotidiani "Eco di Bergamo" e "Corriere della Sera" autorizzandone sin d'ora la spesa;
8. di demandare al RUP, ing. Massimo Ruotolo, ogni attività necessaria all'esecuzione del presente atto.



**CORRADO
PIETRO
ATTILIO
DELLA
TORRE**
23.09.2026
10:21:34
GMT+02:00

IL DIRETTORE GENERALE
Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre
Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

BANDO DI ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI TERRENI IN CISERANO località ZINGONIA

INDICE

Premessa

1. Descrizione dei beni e prezzo posto a base d'asta
2. Documentazione sugli immobili e sopralluogo
3. Termine di presentazione dell'offerta
4. Modalità di presentazione dell'offerta
5. Apertura delle offerte e aggiudicazione
6. Sottoscrizione del contratto
7. Disposizioni finali
8. Trattamento dati personali

Premessa

PREMESSO CHE

** In data 25 gennaio 2010 tra la Prefettura di Bergamo, la Regione Lombardia, la Provincia di Bergamo, l'ALER di Bergamo, i Comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdellino e Verdello è stato sottoscritto un "PROTOCOLLO D' INTESA PER ZINGONIA", finalizzato al recupero della legalità e allo sviluppo dell'area di Zingonia.

** La Regione Lombardia, con deliberazione della Giunta Regionale n. IX/3651 in data 18 giugno 2012, ha promosso un ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e della legge regionale n. 2/2003, finalizzato alla riqualificazione dell'area di Zingonia, ed in particolare dell'area sulla quale sorgevano i condomini denominati Athena 1-2-3 ed Anna 1-2-3, nonché delle annesse piastre commerciali, tutti indicati semplicemente anche come "Torri di Ciserano".

** Detto Accordo di Programma è stato:

- sottoscritto da Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, ALER di Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdellino e Comune di Verdello in data 29 ottobre 2012;

- approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 10563 in data 21 novembre 2012, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Ordinaria n. 48 del 27 novembre 2012.

** Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 28 maggio 2015, il Comune di Ciserano ha approvato definitivamente il Piano Attuativo di Riqualificazione Urbana ARU01.

** Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 in data 10 novembre 2015, il Comune di Ciserano ha dato atto che l'approvazione definitiva del predetto Piano Attuativo comporta la dichiarazione di pubblica utilità, con conseguente emanazione dei relativi decreti espropriativi;

** In data 28 febbraio 2019 con Decreto Assessore Regionale n.259 è stato approvato l'Atto Integrativo all'Accordo di Programma 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 Verdello e Comune di Verdellino, finalizzato alla riqualificazione dell'area di Zingonia, sottoscritto in data 29 ottobre 2012, approvato con d.p.g.r. n. 10563 del 21 novembre 2012;

** Con Deliberazione della Giunta Comunale n.24 in data 25 febbraio 2021, il Comune di Ciserano ha approvato definitivamente la Variante urbanistica per la modifica dell'assetto viabilistico relativo all'ambito di riqualificazione urbana - ARU01;

** In data 10 dicembre 2021 con Decreto n.846 il Presidente della Giunta Regionale ha approvato l'Atto Integrativo II° 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 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, approvato con D.P.G.R. n.10563 del 21 dicembre 2012 e successivamente integrato con D.A.R. n.259 del 28 febbraio 2019, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Ordinaria n. 50 del 15 dicembre 2021;

**Con Deliberazione di Giunta Comunale n.34 del 29 aprile 2025 il Comune di Ciserano ha adottato la variante 2025 del Piano Attuativo – ARU 01;

**Con Deliberazione di Giunta Comunale n.46 del 10 giugno 2025 il Comune di Ciserano approvava la variante 2025 del Piano Attuativo – ARU 01;

** Con Delibera di C.C. n. 7 in data 31/03/2026 il Comune di Ciserano approvava la Variante definitiva del PGT, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 29 in data 15 luglio 2026;

** In data 28 maggio 2026 con Decreto n. 475 il Presidente della Giunta Regionale ha approvato il Terzo Atto Integrativo all'Accordo di programma tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Aler di 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 approvato con D.P.G.R. 21/12/2012 n. 10563 e successivamente integrato con D.A.R. 28/02/2019 n. 259 e D.P.G.R 10/12/2021 n. 846;

Si rende noto che la

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO - LECCO - SONDRIO", Ente Pubblico Economico con sede in Bergamo, Via Mazzini n. 32/A, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Bergamo 00225430164, in breve ALER BERGAMO LECCO SONDRIO,

Telefono: 035/259595

PEC: tecnico@pec.alerbg.it

procederà all'alienazione di terreni di proprietà in Unico Lotto, come sotto meglio precisati e come meglio descritti nella documentazione tecnica di cui al punto 1, nello specifico:

alienazione di terreni ubicati nel Comune di Ciserano.

La vendita degli immobili avverrà a mezzo di asta pubblica, ai sensi dell'art. 2 punto 1 della L.R. n. 14 del 19 maggio 1997 e ss.mm.ii. ed 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 (per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nel bando di aste pubbliche).

Si precisa che sarà tenuta un'asta pubblica e che, pertanto, i soggetti concorrenti devono presentare apposita offerta entro i termini indicati e attenendosi alle modalità e prescrizioni presenti nei successivi punti 2, 3 e 4.

Sono ammesse soltanto offerte in aumento rispetto al prezzo del Lotto posto a base d'asta, come riportato al punto 1, il cui valore si intende al netto di tutte le annesse spese ed imposte.

I terreni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio precisato nella documentazione tecnica allegata, elencata al punto 1.

Il presente bando, completo di modelli e allegati, è pubblicato sul sito aziendale all'indirizzo: ***[https://www.aler-bg-lc-so.it/vendita-e-locazione/aste-pubbliche/VENDITA DI TERRENI IN CISERANO località ZINGONIA](https://www.aler-bg-lc-so.it/vendita-e-locazione/aste-pubbliche/VENDITA_DI_TERRENI_IN_CISERANO_località_ZINGONIA)*** e ne verrà data pubblicità sui quotidiani "Eco di Bergamo" e "Corriere della Sera".

1. Descrizione dei beni e prezzo posto a base d'asta

1.1. Immobili in VENDITA:

Lotto Uno

TERRENO - Comune di CISERANO – Corso Europa area ex Torri Anna ed Athena;

Terreno di risulta dall'abbattimento delle Torri denominate "Anna" ed "Athena" con

relative corti condominiali censito al

Catasto Fabbricati del Comune di **Ciserano** come segue:

Foglio 1 Mappale **5760**; Corso Europa n. SN, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 6480;

identificato inoltre a Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 5760, ENTE URBANO, superficie catastale are 64.56, (superficie reale mq. 6.444)

Il terreno non è occupato ed è stato perimetrato a seguito dei lavori di demolizione.

Lotto Due

TERRENO - Comune di CISERANO – Corso Europa area ex Torri Anna ed Athena:

Terreno di risulta dall'abbattimento delle Torri denominate "*Anna*" ed "*Athena*" con relative corti condominiali censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Ciserano come segue:

Foglio 1 Mappale **5761**; Corso Europa n. SN, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 5840;

identificato inoltre a Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 5761, ENTE URBANO, superficie catastale are 67.66, (superficie reale mq. 6.685)

Il terreno non è occupato ed è stato perimetrato a seguito dei lavori di demolizione.

Il tutto come meglio evidenziato nei seguenti allegati:

ELENCO ALLEGATI AL BANDO:

Allegato A - Descrizione degli immobili;

Allegato B - Visura catastale;

Allegato C - Estratto mappa catastale;

Allegato D - Vista aerea di inquadramento;

Allegato E - Rilievo fotografico;

Allegato F - Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1 – Mapp. 5760;

Allegato G - Certificato di destinazione urbanistica Lotto 2 – Mapp. 5761;

Allegato H - Estratto del Piano di Governo del Territorio (approvazione definitiva sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 29 del 15/07/2026);

Allegato I - Accordo di Programma e Decreto di Regione Lombardia (D.P.R.L. 21/11/2012 n. 10563);

Allegato L - Primo Atto integrativo all'Accordo di Programma (D.a.r. 28 febbraio 2019 - n. 259);

Allegato M - Secondo Atto integrativo all'Accordo di Programma (D.P.R.L. 10/12/2021 n. 846);

Allegato N - Terzo Atto integrativo all'Accordo di Programma (D.P.R.L. 28/05/2026 n. 475);

Allegato O - Piano Attuativo di Riqualficazione Urbana “ARU01”; (OK);

Allegato P – Variante al Piano Piano Attuativo “ARU01” (Approvata con D.G.C. n. 24 del 25/02/2021);

Allegato Q – Variante 2025 al Piano Piano Attuativo “ARU01” (Approvata con D.G.C. n. 46 del 10/06/2025);

Allegato Q1 - Dichiarazione del Comune di Ciserano (Prot. n. 2504 del 24 marzo 2022);

Allegato R - Relazione di stima dell’Agenzia delle Entrate (Prot. n. 8897 del 16 giugno 2011);

Allegato S – Primo aggiornamento della Relazione di stima dell’Agenzia delle Entrate (Prot. n. 164865/2019);

Allegato T - Secondo Aggiornamento della Relazione di Stima dell’Agenzia delle Entrate (Prot. n. 128723/2021);

Allegato U - Terzo Aggiornamento della Relazione di Stima dell’Agenzia delle Entrate (Prot. Acq. n. 280889/2025);

Allegato V - Informativa Trattamento Dati Personali;

I prezzi posti a base d'asta sono i seguenti:

per il Lotto Uno Euro 1.039.000,00 (unmilionetrentanovemila virgola zero centesimi)

per il Lotto Due Euro 1.078.000,00 (unmilionesettantottomila virgola zero centesimi)

2. Documentazione sugli immobili e sopralluogo

La documentazione inerente ai Lotti Uno e Due, come meglio precisata al precedente punto 1, viene allegata al presente bando unitamente al “Modello A – Offerta” e “Modello B – Deposito cauzionale e modello di restituzione” di cui oltre ed è disponibile sul sito aziendale all’indirizzo: **<https://www.aler-bg-lc-so.it/vendita-e-locazione/aste-pubbliche/VENDITA DI TERRENI IN CISERANO località ZINGONIA>**.

Per eventuali richieste di informazioni è possibile contattare l’Ufficio Manutenzione Straordinaria e Patrimonio della UOG di Bergamo di questo Ente

tel. 035/259595 – 335/8489820 ing. Massimo Ruotolo

tel. 035/259595 – 335/7926205 arch. Emma Vecchiarelli

e-mail: segreteria.technica.bg@aler-bg-lc-so.it

PEC: tecnico@pec.alerbg.it

Il sopralluogo non è obbligatorio ai fini della partecipazione all’asta.

Gli immobili potranno essere visionati alla presenza di un dipendente od incaricato da ALER BERGAMO LECCO SONDRIO **esclusivamente previa prenotazione scritta** da trasmettere all’indirizzo: ALER BERGAMO LECCO SONDRIO Via Giuseppe Mazzini, 32/A, 24128 Bergamo (BG)

entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il sopralluogo, indicando gli estremi di coloro che vi parteciperanno ed allegando una copia del rispettivo documento di identità.

I sopralluoghi agli immobili avranno luogo negli orari e con le modalità in seguito riportati:

- ritrovo presso il Comune di Ciserano in Via Monaco (area parcheggio)

alle ore 14.00 del giorno 6 ottobre 2026;

alle ore 10:00 del giorno 13 ottobre 2026;

alle ore 14.00 del giorno 20 ottobre 2026;
alle ore 10.00 del giorno 27 ottobre 2026;
alle ore 10.00 del giorno 10 novembre 2026.

3. Termine di presentazione dell'offerta

Gli interessati sono invitati a presentare la propria offerta, redatta interamente in lingua italiana, **presso lo Studio del Notaio incaricato dall'Ente, dottoressa NICOLETTA MORELLI Galleria del Teatro n. 2 – 24043 CARAVAGGIO (BG) – entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 16 dicembre 2026.**

L'accesso allo studio per le consegne delle buste con l'offerta potrà avvenire nei giorni feriali dal lunedì al venerdì ai seguenti orari: **dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.30 alle ore 17.30.**

Il plico contenente l'offerta, a pena di esclusione, dovrà:

- pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura;
- recare il nominativo/l'indirizzo/recapito telefonico del mittente;
- recare la dicitura "Offerta per asta pubblica ALER BERGAMO – LECCO – SONDRIO – VENDITA DI TERRENI IN CISERANO località ZINGONIA";
- includere la documentazione relativa.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo e qualsivoglia causa, lo stesso non giungesse al citato studio notarile entro il predetto termine.

Dopo tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Non saranno ammessi plichi recapitati mediante AR o corriere che non siano consegnati dall'addetto presso lo studio del Notaio entro il termine suddetto, anche qualora lo stesso addetto abbia recapitato presso lo studio notarile il solo avviso di giacenza del plico presso l'Ufficio Postale/ Deposito corriere entro le ore 12.00 del giorno 16 dicembre 2026.

Non saranno ammesse offerte per telegramma, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Eventuali condizioni aleatorie, apposte in offerta non verranno accettate e renderanno nulla l'offerta stessa.

4. Modalità di presentazione dell'offerta

La busta contenente la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta, redatta come indicato al punto precedente, deve contenere, a pena di esclusione, i documenti di seguito specificati:

Modello A - Offerta (modello allegato al presente bando) debitamente compilato e sottoscritto dal concorrente, corredato di copia del documento d'identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità e da marca da bollo del valore di € 16,00.

In caso di società o ditta individuale è necessario allegare anche il Certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio emesso non oltre 60 giorni dalla data di presentazione della domanda.

Nel Modello A il soggetto concorrente indicherà l'aumento percentuale offerto da applicare all'importo posto a base d'asta, che dovrà essere espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza tra i valori indicati si applicherà il prezzo più vantaggioso per ALER ENTE VENDITORE).

Sono ammesse soltanto offerte in aumento rispetto all'importo posto a base d'asta per il lotto, indicato al precedente punto 1.

Non sono ammesse offerte di persone giuridiche controllate o collegate con l'offerente, nonché offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.

Con il Modello A, inoltre, l'offerente dichiarerà:

- le proprie generalità, la residenza, il numero di codice fiscale, i recapiti e, nel caso specifico, i dati della Ditta individuale o della società che rappresenta (titolo, ragione sociale, indirizzo della sede legale, C.F. e P. IVA);
- di conoscere integralmente tutte le condizioni alle quali è stata indetta l'asta ed è subordinata l'aggiudicazione, come espone nel bando di asta pubblica, e nei documenti forniti, che accetta incondizionatamente e senza alcuna riserva;
- di aver preso visione della documentazione tecnica allegata al Bando, di aver effettuato adeguato

sopralluogo conoscitivo (o di avervi rinunciato) e di avere accertato le rispettive caratteristiche e condizioni, riscontrandole tali da ritenere congrua l'offerta presentata;

- che il concorrente non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di sospensione dell'attività commerciale, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, e che a carico del medesimo non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che nei confronti del ricorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, per i reati relativi alla condotta professionale riferibili, nel caso di persona giuridica, al suo legale rappresentante;
- che non sussistono, a carico del concorrente, misure di prevenzione relative alla disciplina antimafia ed antiriciclaggio;
- **di non versare in condizioni che comportino l'impossibilità di contrarre con la pubblica amministrazione;**
- di aver preso visione e di impegnarsi ad osservare i principi presenti nei provvedimenti adottati dall'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO, pubblicati sul sito dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente, in seguito elencati:
- a) Codice etico comportamentale (approvato con Provvedimento del Presidente n. 11 in data 4 marzo 2019, aggiornato con Provvedimento del Presidente n. 108 del 29 dicembre 2021 ed aggiornato con Provvedimento del Presidente n. 50 del 18 dicembre 2024), link: <https://www.aler-bg-lc-so.it/chiamo/codice-etico>;
- b) Patto di integrità in materia di contratti pubblici (approvato con Deliberazione n. XII/3599 del 16/12/2024 e allegato 1), link: <https://www.aler-bg-lc-so.it/trasparenza/disposizioni-general/riferimenti-normativi-su-organizzazione-atti-generale-codice-etico>;
- c) Piano triennale di prevenzione della corruzione e per la trasparenza 2026 - 2026 (approvato con Provvedimento del Presidente n. 08 in data 29 gennaio 2026 e relativi allegati), link: <https://www.aler-bg-lc-so.it/trasparenza/altri-contenuti/prevenzione-della-corruzione>;
- d) di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento UE 2016/679, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente procedura, nonché dell'esistenza dei diritti di cui agli articoli da 15 a 22 del Regolamento (si rimanda al link <https://www.aler-bg-lc-so.it/privacy>);

In relazione al "Modello A – Offerta" si precisa che quanto dichiarato dall'offerente:

- a) deve essere corredato da copia fotostatica semplice di un documento di riconoscimento, in corso di validità (carta di identità elettronica o passaporto), del sottoscrittore;
- b) deve essere reso ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 2000;
- c) si intende reso con la corretta compilazione e la sottoscrizione dei modelli predisposti dall'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.P.R. n. 445 del 2000;
- d) dovrà essere comprovato mediante esibizione dell'originale o della copia autentica della relativa documentazione probante a semplice richiesta dell'Ente entro 30 giorni dalla comunicazione; ai sensi del combinato disposto dagli articoli 71, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti a verità il dichiarante decade dall'aggiudicazione e sono applicabili le sanzioni penali del caso.

Modello B – Deposito cauzionale (modello allegato al presente bando) debitamente compilato e sottoscritto dal concorrente e corredato del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale.

Nel Modello B l'offerente indicherà la modalità e gli estremi di versamento del deposito cauzionale e la modalità con la quale ottenere l'eventuale reso del versamento/deposito effettuato.

A garanzia dell'offerta e a pena di esclusione, dovrà essere prestato deposito cauzionale pari al 5% (cinque per cento) dell'importo posto a base d'asta, da intestare a ALER BERGAMO LECCO SONDRIO e da costituirsi, a scelta dell'offerente, con una delle seguenti modalità:

- bonifico bancario, specificando la causale, presso BPER Banca S.p.A. - Filiale di BERGAMO – IBAN: IT4510538711101000049322119;
- fidejussione bancaria o polizza assicurativa (a prima richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione e con validità per 360 giorni e comunque fino al perfezionamento dell'atto di compravendita);
- assegno circolare non trasferibile, da depositare presso lo studio del Notaio incaricato all'interno

della busta che contiene l'offerta.

La cauzione, se presentata a mezzo fidejussione bancaria, deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficiario della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice Civile, esonerando altresì l'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO dal proporre e/o continuare l'istanza di cui all'articolo 1957 del Codice Civile;
- la clausola "*a semplice richiesta*" scritta senza riserva alcuna ed indipendentemente da ogni e qualsivoglia eccezione nei confronti l'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO";
- l'operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO;
- la dicitura: **"la presente fidejussione è valida ed operante sino alla scadenza di 360 giorni dalla data del rilascio e comunque fino al perfezionamento dell'atto di compravendita, e trascorsi 90 giorni da tale data senza che sia pervenuta in nostre mani preventiva richiesta di proroga o di escussione da parte Vostra; la garanzia si intenderà automaticamente decaduta e priva di ogni efficacia nei nostri confronti, a prescindere dalla sua materiale restituzione"**.

Il mancato inserimento nella busta di offerta del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale (assegno circolare/fidejussione/polizza o ricevuta dell'avvenuto deposito/versamento) comporta l'esclusione.

Il deposito cauzionale è posto a garanzia:

- della serietà e validità dell'offerta;
- della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario;
- del mancato deposito della cauzione definitiva, entro la stipula del contratto definitivo.

La cauzione provvisoria verrà eventualmente restituita agli offerenti con la modalità di pagamento richiesta dagli stessi nel "Modello B – Deposito cauzionale".

La restituzione della cauzione provvisoria rispetterà le seguenti tempistiche:

- all'aggiudicatario ad avvenuta stipula del contratto;
- ai non aggiudicatari in seguito all'aggiudicazione definitiva della gara.

Diversamente, la cauzione provvisoria non verrà restituita e verrà trattenuta dall'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO a titolo di indennizzo nei seguenti casi:

- a chi, dichiarato aggiudicatario definitivo della gara, non abbia provveduto alla stipula del contratto di compravendita entro le tempistiche riportate di seguito;
- a chi, pur non essendo risultato il primo aggiudicatario, per qualunque causa a sua volta rinunci o rifiuti la successiva aggiudicazione in suo favore notificatagli dall' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO.

5. Apertura delle offerte e aggiudicazione

Le offerte depositate presso lo studio del Notaio Nicoletta Morelli entro il termine prescritto **saranno aperte in seduta pubblica presso lo studio del Notaio Nicoletta Morelli in Caravaggio, Galleria del Teatro n. 2, il giorno 14 gennaio 2027 alle ore 10.00.**

Qualora vi sia un impedimento dovuto a causa di forza maggiore, l'eventuale spostamento della data e/o dell'orario della seduta verrà comunicata per tempo mediante pubblicazione sul sito aziendale all'indirizzo www.aler-bg-lc-so.it nella sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Bandi di gara e contratti".

Gli immobili saranno aggiudicati all'offerente che avrà presentato la migliore offerta superiore all'importo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà ad unico incanto, con la precisazione che si procederà anche in presenza di una sola offerta valida per ciascun Lotto.

In caso di offerte uguali presentate da due o più concorrenti, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 1924, seduta stante, tramite richiesta di ulteriore offerta in busta chiusa. In caso di ulteriore parità o di rifiuto al rilancio, si procederà al sorteggio tra i pari offerenti.

E' pertanto interesse ed onere esclusivo dei singoli partecipanti all'asta essere presenti all'apertura delle offerte presentate il giorno e l'ora sopra indicati. L'offerente, qualora non possa essere presente al momento dell'apertura delle buste, potrà farsi rappresentare da una persona di fiducia, munita di procura notarile e di documenti di identità in corso di validità.

Sull'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO non graverà alcun obbligo sino a quando non sarà stato adottato il provvedimento di aggiudicazione definitiva dell'esito della presente asta.

L'aggiudicatario rimane vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta e comunque sino alla stipula del contratto di compravendita.

L'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO notificherà all'aggiudicatario definitivo l'esito favorevole della procedura e l'avvenuta aggiudicazione.

L'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO procederà alla verifica delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara da parte dell'aggiudicatario, mediante acquisizione di tutta la documentazione probatoria che si terrà necessaria.

Qualora la documentazione acquisita non confermi quanto attestato o l'aggiudicatario non presenti la documentazione richiesta per la stipula del contratto, sarà disposta la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria e sarà effettuata analoga verifica nei confronti del concorrente che segue nella graduatoria.

Qualora, invece, non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO si riserva di agire per il risarcimento dei danni subiti e/o subendi.

L'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO si riserva altresì la facoltà di verificare le dichiarazioni prodotte anche da parte di altri concorrenti non risultati aggiudicatari.

6. Sottoscrizione del contratto

L'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO e l'aggiudicatario definitivo sottoscriveranno il contratto di compravendita del Lotto/Lotti aggiudicati entro le seguenti tempistiche decorrenti dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva:

- **90 (novanta) giorni di calendario (compresi nel calcolo i giorni festivi).**

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, l'Amministrazione, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare l'asta al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

Il pagamento del prezzo, quale risulterà dall'aggiudicazione definitiva, dovrà essere in unica rata senza interessi, da corrispondere alla sottoscrizione del contratto.

Si dà, inoltre, avviso che l'assegnazione definitiva e la conseguente stipula del contratto è preclusa a coloro che, al momento della stipula, risulteranno morosi nei confronti dell'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO e nei cui confronti sia stata proposta domanda di risoluzione per grave inadempimento contrattuale.

Per gli immobili in vendita si dispone che:

- tutte le spese e le imposte conseguenti all'asta di cui trattasi, ivi compreso il compenso del notaio, saranno a carico dell'aggiudicatario, ad esclusione di quelle espressamente previste dalla legge a carico del venditore;
- gli atti di compravendita saranno rogati dal Notaio Nicoletta Morelli individuato dall'Azienda venditrice.

7. Disposizioni finali

Per quanto non previsto dal presente bando, si richiamano le norme sul "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" di cui al R.D. n. 827/1924, nonché le norme del codice civile in materia di contratti.

Tutti i termini previsti dal bando e dagli altri atti di gara, ove non diversamente specificato, sono calcolati e determinati in conformità al Regolamento CEE n. 1182 del Consiglio del 3 giugno 1971.

Tutte le controversie derivanti dal contratto, previo esperimento dei tentativi di transazione e di accordo bonario, qualora non risolte, saranno deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Bergamo.

In caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

L'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO si riserva di non aggiudicare i beni, a prescindere dall'esito della gara. In tal caso nulla è dovuto agli offerenti per le spese di partecipazione o a qualunque altro titolo, fatta eccezione per il deposito cauzionale che verrà restituito secondo le modalità indicate al punto 4.

Il **Responsabile del Procedimento** dell'asta è l'ing. MASSIMO RUOTOLO – Dirigente Progetti Speciali Area Tecnica di l'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO.

8. Trattamento dati personali

In merito all'Informativa sul trattamento dei dati personali si rinvia integralmente all'allegato V del presente bando.

Bergamo, 23 settembre 2026

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

Documento informatico sottoscritto con firma digitale

(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)



CORRADO
PIETRO
ATTILIO
DELLA
TORRE
23.09.2026
10:21:34
GMT+02:00