



COMUNE DI BERGAMO

**AREA SERVIZI GENERALI
DIREZIONE PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO**

P.zza Matteotti n. 3 - 24121 Bergamo
Tel. 035.399412 / fax 035.399050

AII. A)

**CAPITOLATO SPECIALE
PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE DENOMINATO "PRINCIPE
DI NAPOLI" SITO IN VIA PIGNOLO NN. 9-
11
- BERGAMO**

Art. 1 – Oggetto del presente capitolato speciale

Il presente capitolato disciplina l'alienazione del complesso immobiliare denominato "Principe di Napoli" sito in via Pignolo nn. 9-11 a Bergamo.

L'immobile in parola è un edificio cinquecentesco con logge e cortili sito in via Pignolo nn. 9-11, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 1953, subalterni da 1 a 6, con le seguenti attuali consistenze:

- Commerciale mq. 743,99;
- Direzionale mq. 325,11;
- Residenziale mq. 579,74;
- Locali Pubblico/Sociale mq. 100,00;
- Terrazza ex asilo mq. 62,40;
- Androni e parti comuni mq. 353,46;
- Giardino mq. 327,32

Art. 2 – Inquadramento storico

L'edificio è situato all'interno di Borgo Pignolo, ambito tutelato ai sensi della Parte Terza del "Codice dei Beni Culturali" (D.M. 9 novembre 1963), in un'area a potenzialità archeologica. La cartografia storica consente di ricostruire l'evoluzione del complesso architettonico e del suo contesto: una mappa del XVI-XVII secolo mostra la presenza di un fabbricato di cortina su via Pignolo, con retrostante terreno di pertinenza, mentre nel successivo catasto napoleonico del 1810 assume un'articolazione planimetrica a due cortili in sequenza, vicina a quella attuale, e un giardino all'italiana a completamento del lato nord del lotto.

Nato verosimilmente come dimora gentilizia, nel corso degli anni Trenta del secolo scorso viene parzialmente adibito a scuola dell'infanzia. Risale al 1934 una deliberazione podestarile con cui vengono nominati i membri del Consiglio di amministrazione dell'Asilo per il quinquennio 1934-1938.

L'Ente morale denominato "Asilo Infantile Principe di Napoli" – ricordato da una targa in pietra nel primo cortile e dall'elenco dei benefattori nel secondo – continua le proprie attività fino al 1991, anno in cui viene deciso il suo scioglimento e il conseguente passaggio di proprietà al Comune di Bergamo "con vincolo di destinazione a scopi sociali".

L'organismo architettonico è formato da quattro corpi di fabbrica disposti in sequenza, senza soluzione di continuità, collegati tra loro da cortili e passaggi coperti. I volumi che costituiscono il primo cortile si sviluppano su tre livelli oltre ai sottotetti e presentano due lati porticati ad archi ribassati che si fronteggiano: uno di origine tardomedievale rivolto verso la strada, con pilastri ottagonali, l'altro verosimilmente del XVI secolo, con colonne sovrastate da capitelli decorati. Sopra i portici si sviluppa un doppio ordine di logge, con parapetto in muratura e archi sorretti da un'alternanza di colonne a base quadrata e circolare, in pietra arenaria. Dal cortile si dipartono due rampe di scale speculari che portano ai piani superiori.

Nella seconda corte i corpi di fabbrica si articolano su due livelli oltre ai sottotetti; la terza corte è definita da due corpi disposti a "L", mentre i restanti lati sono chiusi da un muro di cinta.

Il fronte su strada presenta eleganti linee architettoniche, databili al XVI secolo. L'ingresso è sottolineato da un arco a tutto sesto, con un elemento in rilievo in chiave e alla base dell'arco, dal quale si apre un lungo androne con volta a botte. Le aperture dei piani superiori, allineate a partire da un davanzale continuo in aggetto, poggianti su mensole a forma di volute a foglie, sono inquadrature da cornici in pietra che riflettono la gerarchia dei livelli. Al piano nobile sono chiuse da timpani lineari sorretti da lesene appena sporgenti, composte da fusto scanalato e capitello corinzio. Il timpano lineare si ripete al livello superiore, ma le cornici diventano a profilo semplice, così come in corrispondenza del sottotetto. Una delle aperture conserva una bifora con capitello centrale pensile.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio presenta murature portanti in pietra e mattoni, volte a crociera al piano terra del primo cortile, solai in legno a vista ai piani superiori, orditura dei tetti in legno, manto in coppi. Di notevole interesse sono gli apparati decorativi interni, tra i quali un affresco settecentesco sull'intradosso della loggia del primo piano, con cornici, elementi floreali e stemma centrale. Diversi affreschi sono presenti anche sulle pareti degli ambienti interni, oltre a volte e finiture a stucco sui solai, camini in marmo, pavimenti in cotto.

Nonostante alcune opere di adeguamento funzionale e l'adozione, alla fine degli anni Sessanta, sul confine nord dell'ultimo cortile di un nuovo corpo di fabbrica destinato ad aule (inserito comunque in maniera calibrata), il complesso conserva la piena leggibilità dell'impianto storico anche nei suoi apparati decorativi, rappresentando un notevole episodio architettonico.

Art. 3 - Metodo di aggiudicazione

L'immobile viene venduto a corpo, nella sua intera consistenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; non è pertanto consentito presentare offerte per singole unità immobiliari.

L'acquirente verrà prescelto mediante asta pubblica con le modalità indicate nel relativo avviso.

L'asta si svolgerà secondo le modalità stabilite dagli artt. 66 ss., 73 lettera c) e 76 del R.D. 23.5.1924 n. 827.

I partecipanti alla gara pubblica possono presentare offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta per l'intero immobile, indicato nel presente capitolato, nonché nell'avviso d'asta pubblica, e la gara verrà aggiudicata a colui che avrà presentato l'offerta con la percentuale di aumento maggiore.

Ai sensi dell'art. 13 del vigente Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bergamo, potranno anche essere presentate offerte con percentuale di ribasso, nel limite del 30% del prezzo a base d'asta come determinato al successivo art. 5.

Nell'offerta deve essere indicato chiaramente se si tratta di percentuale in aumento o in ribasso.

In mancanza, verrà considerata l'offerta più favorevole all'amministrazione comunale.

Sul compendio di cui trattasi sono previsti, come da scheda di PGT, i seguenti gradi di intervento: ristrutturazione e restauro conservativo.

Art. 4 - Soggetti ammessi a partecipare all'asta



COMUNE DI BERGAMO
AREA SERVIZI GENERALI
DIREZIONE PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO

Possono partecipare all'asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare "Principe di Napoli" le persone fisiche e le persone giuridiche variamente denominate, anche in associazione temporanea.

Art. 5 – Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta per l'intero immobile rispetto al quale i partecipanti all'asta pubblica dovranno presentare offerte segrete è fissato come di seguito:

euro 2.499.492,00

(euro duemilioniquattrocentonovantanovemilaquattrocentonovantadue)

L'aggiudicazione avverrà al concorrente che avrà presentato l'offerta con l'importo maggiore, determinato in base alla maggiore percentuale di rialzo o alla minore percentuale di ribasso.

In caso di discordanza tra l'aumento indicato in cifre e quello indicato in lettere, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte condizionate.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta, purché valida.

I concorrenti saranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione delle offerte.

Qualora l'offerta più conveniente sia espressa a parità d'importo da due o più concorrenti, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti o non consentano di esperire la licitazione, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Non sono riconosciute dalla parte venditrice commissioni di intermediazione ad alcun titolo.

Art. 6 – Attestato di prestazione energetica

Gli attestati di prestazione energetica sono stati redatti con la seguente classe per ciascuna unità immobiliare:

	ID Patr.	Descrizione Immobile	Piano	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe Energetica
1	10909	DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE	T	39	1953	1	C01 classe07	Classe Energetica E EP gl, nren602,43 kWh/mq anno
2	10910	DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE	T	39	1953	2	C01 classe07	Classe Energetica F EP gl, nren 891,92 kWh/mq anno
3	10911	DESTINAZIONE RESIDENZIALE	1	39	1953	3	A03 classe 05	Classe Energetica G EP gl, nren276,36



COMUNE DI BERGAMO
AREA SERVIZI GENERALI
DIREZIONE PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO

								kWh/mq anno
4	10912	DESTINAZIONE RESIDENZIALE	2	39	1953	4	A04 classe 06	Classe Energetica G EP gl, nren332,67 kWh/mq anno
5	10913	DESTINAZIONE RESIDENZIALE	2	39	1953	5	A04 classe 03	Classe Energetica G EP gl, nren450,74 kWh/mq anno
6	10914	DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE	T	39	1953	6	B01 classe 05	Classe Energetica E EP gl, nren557,45 kWh/mq anno

Art. 7 – Vincoli

Con decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato Regionale per la Lombardia - in data 11 maggio 2016 l'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, co. 1, del "Codice dei beni culturali" e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute, con l'osservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione all'alienazione rilasciata in data 16 maggio 2016, che si intende qui integralmente riportata.

In particolare si segnalano le seguenti prescrizioni:

- 1) le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, attività terziarie e commerciali, attività sociali (nel rispetto della delibera di estinzione dell'Ente "Asilo Infantile Principe di Napoli" e devoluzione del patrimonio al Comune di Bergamo con "vincolo di destinazione a scopi sociali" del 7 febbraio 1991) e culturali;
- 2) l'effettiva compatibilità delle destinazioni d'uso previste con la conservazione del compendio deve essere verificata attraverso la redazione di un progetto preliminare da sottoporre al parere preventivo della competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio;
- 3) in relazione alle condizioni di fruizione pubblica sia garantita l'accessibilità dei cortili interni e del giardino, valutando anche la possibilità di un collegamento pedonale con il Parco Marenzi;
- 4) l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è subordinata a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5, del "Codice dei beni culturali";
- 5) il compendio immobiliare non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il suo carattere storico, ai sensi dell'art. 20, comma 1, del "Codice dei beni culturali". Eventuali variazioni d'uso, anche quando non comportino modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovranno essere preventivamente comunicate alla competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del "Codice";
- 6) il compendio immobiliare è situato in un'area tutelata ai sensi della Parte Terza del "Codice dei beni culturali" in quanto dichiarata di notevole interesse pubblico dal D.M. 9 novembre 1963 ("Zona di Borgo Pignolo e via San Tomaso"). Eventuali interventi di modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del "Codice dei beni culturali";



COMUNE DI BERGAMO
AREA SERVIZI GENERALI
DIREZIONE PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO

- 7) il compendio immobiliare ricade in un contesto di interesse archeologico. Eventuali interventi di scavo, anche di minima entità, devono essere sottoposti alle valutazioni di competenza della Soprintendenza Archeologia della Lombardia.

Ai sensi dell'art. 55 bis, comma 1, del "Codice dei beni culturali" le prescrizioni e condizioni contenute nel provvedimento della Soprintendenza saranno riportate nell'atto di alienazione e trascritte nei registri immobiliari, come richiesto dal competente Istituto.

Art. 8 – Realizzazione sala civica

I soggetti partecipanti all'asta pubblica devono dichiarare di obbligarsi, nell'ambito della progettazione e dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, alla realizzazione e successiva cessione gratuita al Comune, previo collaudo, di una sala civica da destinare a finalità sociali.

L'obbligo di cui sopra scaturisce dalla necessità di mantenere l'immobile dedicato anche a scopi sociali come peraltro emerge dal parere di ATS Bergamo n. E0333272/2017 in data 16/10/2017.

Art. 9 – Progettazione e realizzazione degli interventi

I soggetti partecipanti all'asta pubblica, nella progettazione e realizzazione degli interventi, hanno facoltà, previa verifica ed assenso da parte dei competenti uffici comunali, di rimodulare quantitativamente e qualitativamente, nel senso delle destinazioni, le consistenze dell'immobile di cui all'articolo 1 del presente capitolato.

I soggetti partecipanti inoltre, nella fase di progettazione, dovranno prevedere la realizzazione di un passaggio pedonale attraverso i cortili interni e il giardino, al fine di collegare l'area di via Pignolo con il Parco Marenzi, per il successivo asservimento all'uso pubblico.

Art. 10– Presentazione delle offerte

Le modalità di presentazione delle offerte, nonché la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara, sono indicate nell'avviso di asta pubblica.

Art. 11 – Cauzione provvisoria

Per essere ammessi alla gara, e a garanzia dell'offerta, i partecipanti dovranno costituire il deposito di una cauzione provvisoria pari al 10% dell'importo a base d'asta.

La cauzione potrà essere prestata con fideiussione bancaria, polizza fideiussoria o assegno circolare intestato al Comune di Bergamo.

Tale cauzione sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari, in seguito all'aggiudicazione.

All'aggiudicatario il deposito cauzionale sarà svincolato al momento della firma del contratto di compravendita, ferma restando la possibilità che la cauzione possa essere trattenuta a titolo di caparra confirmatoria.



COMUNE DI BERGAMO
AREA SERVIZI GENERALI
DIREZIONE PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO

Art. 12 - Termine per la sottoscrizione del contratto e spese contrattuali

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto di compravendita, con versamento dell'intero corrispettivo, nel termine indicato dall'Amministrazione Comunale, e comunque entro novanta giorni dalla data di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non si rendesse disponibile per stipulare l'atto di alienazione entro il termine suddetto, l'Amministrazione Comunale potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, con incameramento della cauzione provvisoria, di cui al precedente art. 11, e addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e i danni che dovessero derivare da detta decadenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto, ivi compresi i diritti di segreteria o le spese notarili, l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali, le spese di bollo, nessuna eccettuata o esclusa.

Art. 13 - Rinvio alla normativa generale

Per tutto quanto non previsto dal presente Capitolato Speciale, si applicano le disposizioni in materia contenute nella Legge Comunale e Provinciale, nella Legge e nel Regolamento per l'amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato e nelle altre Leggi vigenti in materia, nonché nel Regolamento per l'alienazione del Patrimonio immobiliare del Comune di Bergamo.