



COMUNE DI BERGAMO

AREA SERVIZI GENERALI E SICUREZZA
DIREZIONE CONTRATTI APPALTI PATRIMONIO E ACQUISTI M.E.
SERVIZIO PATRIMONIO
P.zza Matteotti n. 3 - 24121 Bergamo
Tel. 035.399412 / fax 035.399050

AII. A)

**CAPITOLATO SPECIALE
PER L'ALIENAZIONE DELLO STADIO
COMUNALE "ATLETI AZZURRI D'ITALIA"
SITO IN VIALE GIULIO CESARE n. 18
A BERGAMO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
"At_i2 – Stadio"**



COMUNE DI BERGAMO

AREA SERVIZI GENERALI E SICUREZZA
DIREZIONE CONTRATTI APPALTI PATRIMONIO E ACQUISTI M.E.
SERVIZIO PATRIMONIO

INDICE

ART. 1: OGGETTO DEL CAPITOLATO SPECIALE

ART. 2: SPAZI ADIBITI AD USO COMMERCIALE

ART. 3: UTILIZZO DEL CAMPO DA CALCIO

ART. 4: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E STATO DI CONSERVAZIONE

ART. 5: PREZZO A BASE D'ASTA

ART. 6: METODO DI AGGIUDICAZIONE

ART. 7: SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA

ART. 8: MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

ART. 9: INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL BENE

ART. 10: PIANO ATTUATIVO

ART. 11: PARAMETRI URBANISTICI

ART. 12: VINCOLI

ART. 13: CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

ART. 14: ESECUZIONE DEI LAVORI - PENALI

ART. 15: ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ART. 16: OBBLIGHI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

ART. 17: CAUZIONE PROVVISORIA

ART. 18: TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

ART. 19: TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO E GARANZIA FIDEIUSSORIA

ART. 20: RINVIO ALLA NORMATIVA GENERALE

Art. 1 – Oggetto del capitolato speciale

Il presente capitolato disciplina l'alienazione del compendio immobiliare denominato Stadio Comunale "Atleti Azzurri d'Italia" sito in viale Giulio Cesare n. 18 a Bergamo, che occupa un'area complessiva di mq. 32.709 (corrispondenti ad una superficie catastale di mq. 31.510), di cui mq. 13.753 costituenti il campo di calcio, come indicato nella planimetria allegata al presente capitolato.

Si evidenzia che nella superficie suddetta è compresa anche l'area denominata "Piazzale Olimpiadi".

Il compendio immobiliare in parola è compreso nell'Ambito di Trasformazione "At_i2 – Stadio", come definito dalla variante urbanistica definitivamente approvata con delibera del Consiglio Comunale in data 5 dicembre 2016 n. 170 Reg. C.C., al contenuto della quale si rinvia integralmente.

La delibera di Consiglio Comunale sopra indicata è attualmente in corso di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia: tale pubblicazione è integrativa dell'efficacia del provvedimento di approvazione della variante urbanistica.

Qualora, pertanto, il provvedimento di approvazione della variante urbanistica non acquisti l'efficacia, anche il presente capitolato speciale e tutti gli atti ad esso collegati, in quanto direttamente consequenziali agli effetti della variante urbanistica, decadono e non producono pertanto effetti nei confronti dei terzi.

L'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, identificato al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 22 mappale 1224 sub. 701, 702, 703, 704, 705, 708 e 709.

La tabella che segue riassume le consistenze delle superfici utili dell'immobile nello stato di fatto:

LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)
Tribuna d'onore	Servizi privati di int. generale (sedute)	2.200 mq
Tribuna d'onore	Servizi privati di int. generale	2.200 mq
Tribuna Creberg	Servizi privati di int. generale (sedute)	1.500 mq
Tribuna Creberg	Servizi privati di int. generale	264 mq
Curve + Distinti	Servizi privati di int. generale (sedute)	7.000 mq
Curve + Distinti	Servizi privati di int. generale	589 mq
A) Totale Stadio		13.753 mq
Viale Giulio Cesare	Commerciale	1.500 mq
B) Totale Commerciale		1.500 mq

I posti disponibili all'interno dello Stadio risultano dalla seguente tabella riepilogativa:

TRIBUNA (Lato Ovest)	Numero posti
Centrale	528
D'Onore	366
Laterale	304
Vip	24
Sky Box	104
Pitch view (ex parterre)	433
Stampa	72
Totale	1.831

CREBERG (Lato Est)	Numero posti
Centrale coperta	3.253
Scoperta	859
Parterre	1.038
Totale	5.150
CURVE E DISTINTI	Numero posti
Curva Sud Morosini	3.750
Distinti sud	2.262
Distinti nord	1.356
Curva Nord Pisani	6.532
Totale	13.900
Settori chiusi + Servizio	1.742
Totale	15.642
TOTALE POSTI NEI DIVERSI SETTORI	22.623

Art. 2 – Spazi adibiti ad uso commerciale

Il compendio immobiliare alienando comprende alcuni spazi ad uso commerciale, di cui alla seguente tabella riepilogativa che riassume la situazione locativa in essere, suddividendo gli spazi per conduttore:

Soggetto	Piano	Superficie utile (mq)	Destinazione d'uso	Decorrenza contratto	Scadenza contratto	canone locazione (euro/anno)	di
Bar Stadio	PT	203	commerciale	01/01/2012	31/12/2017	27.200	
Automobile club Bergamo	PT	72	commerciale	01/01/2012	31/12/2017	9.068	
Hydra Autoscuola Drago	PT	165	commerciale	01/01/2012	31/12/2017	20.404	
Ravasio Silvia	PT	44	commerciale	22/04/2013	21/04/2019	5.828	
Commissione Tributaria Provinciale	PT	340	commerciale	01/01/2012	31/12/2017	59.000	
Commissione Tributaria Provinciale	P1	273	uffici	01/01/2012	31/12/2017		
Commissione Tributaria Provinciale	P1	403	uffici	01/01/2012	31/12/2017		
Totale		1500				121.500	

Il soggetto acquirente subentrerà pertanto in tutti i rapporti attivi e passivi di cui alla tabella precedente.

Nel compendio immobiliare alienando sono attualmente esistenti due strutture destinate ad hospitality realizzate a livello del nuovo parterre; le due strutture di cui trattasi hanno carattere temporaneo e pertanto non costituiscono oggetto di alienazione.

L'acquirente potrà valutare se demolirle o utilizzarle: in tale secondo caso dovrà provvedere a richiedere a proprio nome il necessario titolo abilitativo.

ART. 3 – Utilizzo del campo da calcio

L'acquirente, fermo restando l'obbligo di consentire, nelle forme contrattuali previste dalla legge, l'utilizzo del campo da gioco a favore delle squadre calcistiche di serie A, B e Lega Pro per la disputa delle gare dei rispettivi campionati fino al termine del 30/06/2019, non subentrerà nel contratto di concessione d'uso attualmente in corso, per il quale l'amministrazione percepisce un canone annuo pari a euro 441.931,78 + Iva.

Art. 4 – Descrizione dell'immobile e stato di conservazione

L'immobile oggetto di alienazione è stato edificato nel corso del 1928 ed inaugurato l'1 novembre dello stesso anno, sotto la denominazione di stadio "Brumana", costruito su progetto dell'ing. De Beni. Occupava una superficie di circa 35.000 mq. Il complesso polisportivo comprendeva un campo per il gioco del football e rugby, una pista podistica, due campi da tennis ed una piscina con annessi servizi. Lo stadio era munito di due tribune in beton armato capaci di ospitare 12.000 spettatori. La tribuna ad ovest era coperta ed era lunga 88 metri e larga 12; la tribuna ad est era scoperta di metri 84x15 parallela al viale alberato. Sotto la gradinata ovest erano collocati i vari ambienti necessari per i servizi del campo: spogliatoi collettivi ed individuali, palestra e sala per riunioni.

Con il passare degli anni, lo stadio, che ora è dedicato agli "Atleti Azzurri d'Italia", è stato notevolmente trasformato, con l'eliminazione dei campi da tennis, di rugby e della piscina, con il corrispondente ampliamento del campo da gioco; nel 1984 la pista di atletica ha lasciato il posto a nuove tribune metalliche; alla struttura originale si sono aggiunte le curve nord e sud e la copertura della tribuna est.

I più recenti lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti nel 2015 ed hanno interessato le due tribune, con un restyling completo della Tribuna d'Onore e uno parziale della Tribuna Creberg. Nella zona più esclusiva, prossima al campo da gioco il vecchio parterre metallico è stato rimosso per essere sostituito da cinque file di poltroncine (Pitch view), separate dal campo unicamente per mezzo di una barriera in vetro alta un metro. L'intervento ha riguardato anche le panchine delle due squadre, ad oggi composte da quattro file di sedute e posizionate al centro, molto vicine agli spettatori. In corrispondenza della parte alta della Tribuna d'Onore sono stati realizzati gli Sky Box e rimossi i box stampa, consentendo di aprire delle finestre che permettono a chi si trova negli Sky Box di avere, da una parte, la visibilità del campo, dall'altra, una visuale sulla Rocca di Città Alta.

Le nuove postazioni per i giornalisti sono state ricavate alle due estremità della stessa Tribuna (hospitality non comprese nell'alienazione, di cui infra).

I locali accessori, in corrispondenza della Tribuna d'Onore al piano terra lato nord, sono occupati dagli spogliatoi, dall'infermeria e sala antidoping, dai locali impianti, da un ufficio, tre sale interviste e una sala conferenze.

Il lato sud è occupato da una zona dedicata al ristoro, con un ristorante e annessa cucina, bar, sala pronto soccorso, due uffici, servizi igienici e la questura.

Le strutture sono in cemento armato e presentano un buon grado di conservazione, le facciate e tutte le finiture esterne sono state ristrutturate. All'interno, invece, in alcuni spazi vi sono ancora finiture originarie, in altri piastrelle e arredi fissi risalgono probabilmente alla ristrutturazione degli anni '80, che si presentano di tipo economico.

A livello impiantistico, si riscontra l'obsolescenza di alcuni quadri elettrici e anche l'impianto idraulico è risalente. Sono presenti numerosi segni di infiltrazioni sulle pareti del tunnel che collega gli spogliatoi con il campo da gioco e su alcune pareti nelle parti più basse.

Al piano mezzanino, sono presenti la sala club, la sala vip, la sala giornalisti e alcuni locali adibiti al ristoro con una zona dedicata alla caffetteria e una piccola cucina. La recente ristrutturazione, che ha riguardato questi spazi, è stata di tipo leggero, pavimenti, tinteggiature, controsoffittature leggere, arredi fissi e mobili. Al primo piano sono localizzati gli Sky Box.

Anche la struttura in cemento armato delle curve (compresi i gradini, le vie di fuga e la visibilità) presenta molte caratteristiche di obsolescenza. Il campo di gioco è stato oggetto di recente manutenzione.

In conclusione, le condizioni di manutenzione dello stadio sono buone rispetto alle porzioni recentemente ristrutturate, ovvero la Tribuna Centrale e le due zone laterali della Tribuna Creberg.

Le porzioni di stadio non ancora ristrutturate si presentano in uno stato manutentivo scarso.

Per quanto riguarda i locali accessori in corrispondenza della Tribuna Creberg, al piano terra lato sud sono collocati spazi a destinazione commerciale/terziaria attualmente locati. Il lato nord, invece, è occupato da una serie di uffici e un'aula udienze. Anche il piano primo è diviso in due zone: sul lato sud sono localizzati un archivio e una sala computer, mentre sul lato nord sono presenti degli uffici. Anche in questo settore le opere manutentive risalgono agli interventi eseguiti negli anni '80, generalmente di tipo economico. Ogni unità è dotata di un proprio sistema di produzione del calore, e la distribuzione impiantistica, pur presentandosi in buono stato manutentivo, in caso di scadenza della locazione e affitto a soggetti terzi deve essere adeguata.

Art. 5 – Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta è fissato per il compendio immobiliare, nelle consistenze descritte ai precedenti articoli, come di seguito:

euro 7.826.000,00 (euro settemilionioctocentoventiseimila/00) + Iva

L'immobile viene venduto nella sua integrale consistenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e completo di ogni accessorio e/o pertinenza.

Art. 6 - Metodo di aggiudicazione

L'acquirente sarà selezionato mediante asta pubblica che si svolgerà con le modalità stabilite dagli artt. 66, 73 lettera c) e 76 del R.D. 23.5.1924 n. 827.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta con la maggiore percentuale di aumento o almeno pari al prezzo a base d'asta sopra indicato.

I partecipanti dovranno presentare offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta (esclusa Iva) indicato nel presente capitolato, nonché nell'avviso d'asta.

In caso di discordanza tra l'aumento indicato in cifre e quello indicato in lettere, è valida l'indicazione espressa in lettere.

Non sono ammesse né offerte al ribasso sul prezzo a base d'asta né offerte condizionate.

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

I concorrenti saranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni decorrenti dalla data di svolgimento dell'asta.

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.

L'amministrazione si riserva la possibilità di alienare il bene tramite procedura negoziata alle medesime condizioni, qualora l'asta in parola vada deserta.

Art. 7 - Soggetti ammessi a partecipare all'asta

Possono partecipare all'asta pubblica per l'alienazione dello Stadio comunale le persone fisiche e le persone giuridiche variamente denominate.

L'acquirente è obbligato a mantenere il compendio immobiliare alla funzione di attrezzatura per l'intrattenimento sportivo a scala sovracomunale come meglio specificato nel documento di variante

urbanistica, al quale si rinvia integralmente; a tal fine i partecipanti dovranno dichiarare, a pena di esclusione, di aver preso piena ed esatta visione degli obblighi contenuti nel documento di variante.

Art. 8 – Modalità di partecipazione all’asta

Le condizioni e le modalità di partecipazione all’asta saranno dettagliate nel relativo avviso, che specificherà la documentazione da allegare alla domanda, la composizione del plico e i tempi di presentazione dell’offerta.

Art. 9 – Inquadramento urbanistico del bene

L’ambito oggetto del presente capitolato è soggetto alla disciplina urbanistica del Documento di Piano ai sensi dell’art. 8 della LR 12/05. La scheda progetto, allegata al Documento di Piano, relativa all’ambito di trasformazione denominato “At_i2 – Stadio”, è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. n. 170 reg./75 prop. del 5 dicembre 2016. La scheda progetto per l’ambito di trasformazione n. 2, indica gli obiettivi, i criteri insediativi, i parametri urbanistici di riferimento, le destinazioni d’uso previste per tale comparto e le prestazioni pubbliche attese che dovranno essere recepite e sviluppate nel procedimento di pianificazione attuativa di cui al successivo art. 10.

Gli obiettivi di carattere generale da attuarsi attraverso la predisposizione di specifico Piano attuativo sono:

1. Riquilibrare lo Stadio per consolidarne il ruolo di attrezzatura per lo spettacolo e l’intrattenimento sportivo, come opportunità di caratterizzazione e rinnovamento del contesto urbano.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale, percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto.
3. Contenere il consumo di suolo libero, in coerenza con i criteri e le soglie definite a livello regionale dal nuovo PTR e con quanto dettato dalla legge regionale 31/14, riquilibrando il tessuto urbanizzato.
4. Migliorare il sistema della Mobilità attivando politiche finalizzate a garantire un’accessibilità sostenibile allo stadio, non solo in occasione delle partite, risolvendo i problemi di traffico, sosta e ordine pubblico.
5. Promuovere un progetto di elevata qualità urbana e vivibilità che sia concretamente sostenibile sotto il profilo ambientale, sociale ed economico.
6. Mettere in rete le singole trasformazioni private e gli interventi di carattere pubblico oggi previste nel quadrante urbano di riferimento e non ancora attivate.

Il Piano di Governo del Territorio prevede l’integrazione di nuove superfici per destinazioni d’uso commerciali e di servizio che verranno meglio descritte ai successivi articoli 10 e 11 del presente capitolato e nel documento di variante urbanistica, al quale si rinvia integralmente.

Art. 10 – Piano Attuativo

L’ambito di trasformazione “At_i2 – Stadio” prevede la presentazione obbligatoria di un piano attuativo, di cui all’art. 14 della LR 12/05 smi, da parte dell’acquirente/proprietario che dovrà sviluppare gli obiettivi ed i criteri insediativi previsti dalla scheda progetto per l’ambito di trasformazione rispettandone i parametri urbanistici, le prestazioni pubbliche attese in relazione alle funzioni previste (riportati al successivo art. 11 del presente capitolato).

I contenuti specifici e i termini per la realizzazione delle opere saranno disciplinati nel Piano Attuativo da sottoporre all’amministrazione, secondo le procedure previste dalle norme vigenti in materia.

A tal riguardo i partecipanti devono dichiarare di aver preso visione e conoscenza della variante urbanistica – Ambito di Trasformazione “At_i2 – Stadio”, nonché delle prescrizioni contenute nel decreto di interesse storico culturale in data 25/07/2016, nella richiesta di autorizzazione all’alienazione da parte del Comune in data 26/07/2016 e nell’autorizzazione all’alienazione da parte del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo in data 03/08/2016.

In particolare il Piano Attuativo deve essere sottoposto alle valutazioni della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, tenendo conto della particolare localizzazione del complesso architettonico a breve distanza da beni di primaria importanza – il *Lazzaretto cinquecentesco* e l'*Ex Convento dei Celestini* e da una significativa opera del secondo Novecento, la *Casa Minima* dell'architetto Giuseppe Pizzigoni del 1946, nonché della posizione in un contesto a sensibilità paesistica "molto alta", in prossimità di uno dei coni panoramici di tutela paesaggistica della Città Alta.

L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere - comprese le "misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene" illustrate nella richiesta di autorizzazione all'alienazione del 26/07/2016 – è subordinata a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5, del "Codice dei beni culturali".

Il Piano Attuativo dovrà essere presentato dal soggetto aggiudicatario all'amministrazione comunale entro il termine di 6 mesi dalla data dell'aggiudicazione, previa presentazione della garanzia fideiussoria prevista al successivo articolo 19.

ART. 11 – Parametri urbanistici

L'ambito di trasformazione prevede un'unica Unità Minima di Intervento (UMI) la cui attuazione è subordinata alla predisposizione di Piano Attuativo (PA). I parametri urbanistici di intervento sono:

- Conferma della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) esistente da determinare in sede attuativa mediante rilievo strumentale;
- La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) di progetto in aggiunta a quella esistente viene così determinata:
 - 2.000 mq per funzioni commerciali (C) Terziarie (T);
 - 2.000 mq per funzioni di servizio (Ts) complementari e connesse in via esclusiva all'attrezzatura sportiva (spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportiva e similari).

Vista e considerata la particolarità della tipologia della struttura la scheda d'ambito prevede alcune specifiche che dovranno essere recepite nella normativa attuativa allegata allo strumento:

- Le Superfici Lorda di Pavimento (Slp) di progetto sono comprensive anche degli eventuali spazi interrati;
- La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) specificatamente dedicata alle tribune è da ritenersi aggiuntiva e sarà determinata in sede attuativa nei limiti della capienza prevista (circa 25.000 spettatori) e delle specifiche disposizioni di settore (norme Coni, FIGC, sicurezza);
- I varchi d'accesso, spazi di distribuzione alle tribune/gradinate esistenti e di progetto non determinano Slp.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Le prestazioni pubbliche attese indicate nella scheda progetto e riportate nel catalogo dei servizi di progetto di cui all'elaborato "*PS0b – apparato normativo*" del Piano dei Servizi rappresentano gli elementi di interesse pubblico previsti dalla trasformazione. Nello specifico le prestazioni pubbliche attese sono:

1. Riqualficazione urbana di viale Giulio Cesare e delle aree limitrofe, con ridisegno degli spazi per la viabilità e la sosta (Miglioramento qualitativo MQ);
2. Ampliamento e riqualficazione urbana del piazzale Goisis, da attrezzare con idonei impianti per le attività mercatali, curandone l'accessibilità dai quartieri limitrofi anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali protetti (Miglioramento qualitativo MQ);
3. Compartecipazione alla realizzazione del tracciato ciclo-pedonale della val Brembana (T2);

4. Riqualificazione del tracciato pedonale esistente, compreso tra il complesso del Lazzaretto ed il bocciodromo, in via Fossoli-Piazzale Goisis.

FUNZIONI AMMESSE

FUNZIONI	DESTINAZIONI D'USO	CODICE	SLP MAX (%)
TERZIARIE	Attrezzatura a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo	Ts	Slp Max 50%
	Artigianato di servizio	Ta2	Slp Max 50%
	Terziario avanzato	Tu1	
	Terziario direzionale	Tu2	
	Terziario diffuso	Ta1	
	Terziario ricettivo per pubblici esercizi	Tr2	
COMMERCIALI	Esercizi di vicinato	C1	
	Medie strutture di vendita di prossimità	C2a	
SERVIZI	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Sempre ammessi

Art. 12 – Vincoli

Sull'immobile esiste un vincolo di salvaguardia del cono panoramico di tutela paesaggistica della Città Alta da via del Lazzaretto (D.M. 05/04/1960 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ottavo cono panoramico).

Con decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo in data 25/07/2016 il compendio immobiliare dello Stadio è stato dichiarato di interesse storico e artistico con l'osservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione all'alienazione rilasciata in data 3 agosto 2016, che si intende integralmente riportata.

In particolare, la tribuna principale verso il Lazzaretto, la sola facciata e le murature laterali della tribuna su Viale Giulio Cesare, riconducibili al progetto originario del 1928 dell'ingegnere Luigi De Beni, devono essere sottoposte a interventi conservativi come definiti dall'art. 29 del Codice dei Beni Culturali. Sono invece ammissibili ipotesi di sostituzione delle curve, delle gradinate e della copertura della tribuna su viale Giulio Cesare, realizzate rispettivamente negli anni Sessanta e Novanta del secolo scorso.

I partecipanti devono dichiarare di aver preso visione e conoscenza delle prescrizioni contenute nel decreto di interesse storico culturale in data 25/07/2016, nella richiesta di autorizzazione all'alienazione da parte del Comune in data 26/07/2016 e nell'autorizzazione all'alienazione da parte del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo in data 03/08/2016.

Il complesso architettonico ricade in un contesto a rischio archeologico. Eventuali interventi di scavo, anche di minima entità, devono essere sottoposti alle valutazioni della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Resta a carico dei partecipanti l'onere di verificare gli ulteriori eventuali vincoli non descritti nel presente capitolato e nella variante – Ambito di Trasformazione "At_i2 – Stadio", previsti nella vigente strumentazione urbanistica.

Art. 13 – Clausola risolutiva espressa

L'alienazione del compendio immobiliare di cui al presente capitolato è motivata in via esclusiva dalla volontà dell'alienante di conseguire la valorizzazione del bene mediante la ristrutturazione e riqualificazione dello stesso, al fine di renderlo conforme ai più moderni impianti sportivi, nonché di riqualificare l'intero ambito in cui lo Stadio è situato. Per il rispetto del termine per la presentazione del

Piano Attuativo, di cui al precedente art. 10, il contratto di alienazione sarà munito di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. L'avverarsi della condizione risolutiva comporterà la retrocessione al Comune del compendio immobiliare alienato e la contestuale restituzione del prezzo versato a titolo di acquisto. In tal caso il Comune alienante applicherà, ai sensi dell'art. 1382 del codice civile, una penale pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuali maggiori danni.

La penale di cui al presente articolo, sarà oggetto, ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, di doppia sottoscrizione nel contratto di compravendita.

Art. 14 – Esecuzione dei lavori - penali

I progetti per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dello Stadio previsti dal Piano Attuativo, di cui al precedente articolo 10, e i lavori relativi ai punti 1. e 2. delle "Prestazioni Pubbliche Attese", di cui al precedente articolo 11, come indicati nel documento di variante urbanistica, dovranno essere obbligatoriamente presentati al Comune di Bergamo entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo da parte dell'amministrazione comunale.

I lavori di cui al comma precedente dovranno essere terminati entro e non oltre cinque anni e sei mesi decorrenti dal rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi.

In caso di mancata presentazione dei progetti nei termini di cui al primo comma o di mancata ultimazione dei lavori nel termine di cui al comma precedente il Comune alienante, in considerazione dell'utilizzo pubblico del compendio alienando e stante la considerazione che l'immobile viene venduto al fine di pervenire alla sua ristrutturazione, avrà diritto, a titolo di penale, al lucro cessante derivante dal mancato introito dei canoni di locazione percepiti per l'utilizzo del bene, ivi compresi i canoni per l'utilizzo del campo da calcio da parte delle società sportive di serie A, serie B e Lega Pro, calcolati sulla base dell'attuale importo dei canoni così come aggiornato con la rivalutazione ISTAT all'atto dell'accertamento della mancata fine dei lavori nei termini previsti e sempre fatti salvi eventuali maggiori danni.

L'importo di detti canoni è attualmente pari a Euro 563.431,78.

La sanzione di cui al presente articolo, sarà oggetto, ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, di doppia sottoscrizione nel contratto di compravendita.

Art. 15 – Attestati di prestazione energetica

Gli attestati di prestazione energetica sono stati redatti secondo il seguente elenco e con la seguente classe:

	ID Patr.	Descrizione Immobile	Piano	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	attestato di prestazione energetica
1	10268	Ufficio	Terra	22	1224	701	D08	Classe E EP gl, nren 477,94 kWh/mq anno
2	9819	Ufficio	Terra	22	1224	702	A10	Classe E EP gl, nren 491,96 kWh/mq anno
3	9820	Negozi	Terra	22	1224	703	C1	Classe E EP gl, nren 573,39 kWh/mq anno
4	9821	Negozi	Terra	22	1224	704	C1	Classe D EP gl, nren 619,46 kWh/mq anno
5	9523	Ufficio	Terra	22	1224	705	A10	Classe E EP gl, nren 459,15 kWh/mq anno
6	9861	Cabina Elettrica	Terra	22	1224	709	D01	ESENTE
7	12026	Impianto Sportivo	Terra	22	1224	708	D06	in corso di rilascio

Art. 16 – Obblighi a carico dell'acquirente

L'acquirente è tenuto alla presentazione del Piano Attuativo secondo le indicazioni contenute nel documento di variante con particolare riguardo ai tempi di esecuzione delle opere di riqualificazione, rinnovo ed integrazione architettonica e funzionale dello stadio cittadino, conformandosi alle prescrizioni indicate dalla Soprintendenza nel rispetto dei vincoli sull'immobile, come descritti al precedente articolo 12.

L'acquirente deve rispettare la tempistica della presentazione dei progetti e di esecuzione dei lavori, come definiti al precedente art. 14.

L'acquirente ha l'obbligo di consentire, nelle forme contrattuali previste dalla legge, l'utilizzo dell'impianto a favore delle squadre calcistiche di serie A, B e Lega Pro per la disputa delle gare dei rispettivi campionati fino al termine del 30/06/2019.

L'amministrazione si riserva la facoltà, previo consenso dell'acquirente, di utilizzare l'impianto sportivo per propri eventi e manifestazioni; il numero delle giornate, le condizioni, la tipologia di eventi saranno concordate successivamente con l'acquirente. L'amministrazione si riserva altresì la possibilità di chiedere all'acquirente di poter utilizzare per il pubblico l'area denominata "Piazzale Olimpiadi", per le giornate in cui non si svolgono manifestazioni all'interno dello Stadio.

Le richieste di cui al precedente comma saranno regolamentate con l'acquirente mediante stipula di apposita convenzione.

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. 17 – Cauzione provvisoria

Per essere ammessi alla gara, e a garanzia dell'offerta, i partecipanti dovranno costituire il deposito di una cauzione provvisoria pari al 20% dell'importo a base d'asta.

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

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

All'aggiudicatario il deposito cauzionale sarà svincolato al momento della firma del contratto di compravendita oppure potrà costituire acconto a titolo di caparra confirmatoria rispetto al prezzo di compravendita.

Art. 18 - Termine per la sottoscrizione del contratto

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto di compravendita, con versamento dell'intero prezzo, 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. 17, addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e i danni che dovessero derivare da detta decadenza.

Il vincolo di interesse storico artistico e l'autorizzazione all'alienazione, descritti all'art. 12, devono essere riportati nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Il vincolo è trascritto, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari.

Ai sensi degli artt. 60 e seguenti del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. n. 42/2004, il Ministero per i beni e le attività culturali o, in caso di sua rinuncia, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali, alienati a titolo oneroso, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. Se la prelazione non viene esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione da parte del Ministero della denuncia di trasferimento del bene, l'atto si perfeziona.

Più precisamente la procedura prevede che l'atto di compravendita sia sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero o, in caso di sua rinuncia, da parte della regione o di altri enti pubblici territoriali interessati; l'atto viene registrato e trascritto, viene trasferito il prezzo, ma all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa. Decorso il periodo di sessanta giorni dalla data di ricezione da parte del Ministero della denuncia di trasferimento del bene senza che venga esercitata la prelazione, le parti stipulano un atto di accertamento dell'avveramento della condizione sospensiva, dando atto del mancato esercizio della prelazione.

Art. 19 – Termine per la presentazione del Piano Attuativo e garanzia fideiussoria

Il Piano Attuativo, di cui al precedente articolo 10, dovrà essere presentato dal soggetto aggiudicatario all'amministrazione comunale entro il termine di 6 mesi dalla data dell'aggiudicazione.

A garanzia del suddetto obbligo, l'aggiudicatario dovrà presentare entro 10 gg. dall'aggiudicazione una garanzia per l'importo di euro 1.000.000,00 da costituire tramite fideiussione bancaria o polizza assicurativa; la predetta garanzia sarà svincolata dall'amministrazione in caso di presentazione del Piano Attuativo nei termini previsti, mentre sarà incamerata in caso di ritardo o di sua mancata presentazione.

La mancata presentazione del Piano Attuativo nel termine sopra stabilito, determinerà, oltre all'incameramento della cauzione, l'operatività della clausola risolutiva espressa, di cui al precedente art. 13.

Art. 20 - Rinvio alla normativa generale

Per tutto quanto non previsto dal presente Capitolato Speciale, si applicano le disposizioni in materia contenute nel D. Lgs. 267/2000, nella Legge e nel Regolamento per l'amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato e nelle altre Leggi vigenti in materia, nel Regolamento per l'alienazione del Patrimonio immobiliare del Comune di Bergamo, nella normativa urbanistica e nel Codice dei beni Culturali.