



Ospedale  
Papa Giovanni XXIII

Sistema Socio Sanitario



Regione  
Lombardia

ASST Papa Giovanni XXIII

DELIBERAZIONE NR. 1549 DEL 18/09/2025

OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI UBICATI NEI COMUNI DI BERGAMO, ALMENNO S.B., TERNO D'ISOLA, CREDARO, DALMINE, SAN GIOVANNI BIANCO, LEVATE, BAGNATICA, CAPERGNANICA, CREMOSANO, MARCALLO CON CASONE E OGGIONO, SUDDIVISI IN 26 LOTTI: ESITO DELLA PROCEDURA.

**IL DIRETTORE GENERALE**  
nella persona del Dott. Francesco Locati

**ASSISTITO DA:**

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO DR. GIANLUCA VECCHI  
IL DIRETTORE SANITARIO AD INTERIM DOTT. FRANCESCO LOCATI  
IL DIRETTORE SOCIOSANITARIO DR.SSA SIMONETTA CESA

**Premesso** che con deliberazione n. 936 del 06.06.2025 è stato disposto:

- di alienare n. 11 fabbricati, n. 5 terreni edificabili e n. 10 terreni agricoli, facenti parte del patrimonio disponibile dell'azienda, ubicati nei comuni di Bergamo, Almenno San Bartolomeo, Terno d'Isola, Credaro, Dalmine, San Giovanni Bianco, Levate, Bagnatica, Capergnanica, Cremosano, Marcallo con Casone e Oggiono, per un importo complessivo a base d'asta di € 7.935.608,60, suddivisi nei singoli lotti come di seguito riportato:

Lotto	Comune	Indirizzo	Descrizione	Prezzo base asta
<b>FABBRICATI</b>				
A	Capergnanica (CR)	Via S. Antonino, 32	fabbricato residenziale	955.858,23 €
B	Cremona (CR)	Via Mazzini, 45	fabbricato residenziale	101.100,00 €
C	Bergamo	Via F.lli Rota 57	appartamento con cantina (5/6)	41.666,67 €
D	Almenno S. Bartol. (BG)	Via Botta, 1	appartamento in residence	100.831,00 €
E	Terno D'isola (BG)	Via Milano, 55	appartamento con box e cantina	105.289,00 €
F	Terno D'isola (BG)	Via Milano, 55	ufficio con soffitta	34.539,00 €
G	Terno D'isola (BG)	Via Milano, 55	spazio commerciale	379.000,00 €
H	Credaro (BG)	Via Battisti, 25	villino	124.000,00 €
I	Dalmine (BG)	Via Maggiore, snc	abitazione e area di pertinenza	179.000,00 €
J	Dalmine (BG)	Via Maggiore, snc	fabbricato e area di pertinenza	223.000,00 €
K	San Giovanni B.co (BG)	Via Convento, 5	fabbricato	56.000,00 €

TERRENI EDIFICABILI				
L	Capergnanica (CR)	Via Aldo Moro	terreno edificabile	123.070,00 €
M	Capergnanica (CR)	Via S. Antonino	terreno edificabile (90/1215)	133.000,00 €
N	Cremona (CR)	Via Mazzini	terreno edificabile	193.000,00 €
O	Levate (BG)	Via Santuario	terreno edificabile	3.730.000,00 €
P	Oggiono (LC)	Via per Molteno	terreno edificabile	550.000,00 €
TERRENI NON EDIFICABILI				
Q	Cremona (CR)	Indirizzi vari	terreni agricoli	475.000,00 €
R	Marcallo con Casone (MI)	Via Marx e Einaudi	terreni agricoli	156.854,70 €
S	Levate (BG)	Via Santuario	terreno agricolo	125.600,00 €
T	Bagnatica (BG)	Località Pozzuolo	bosco	1.000,00 €
U	Oggiono (LC)	Via Bagnolo	bosco	5.700,00 €
V	Oggiono (LC)	Via per Molteno	terreno agricolo	30.300,00 €
W	Oggiono (LC)	Via per Annone	terreno agricolo	22.400,00 €
X	Oggiono (LC)	St.C. del Pozzolo	terreno agricolo	21.400,00 €
Y	Oggiono (LC)	St.C. del Pozzolo	terreno agricolo	48.000,00 €
Z	Oggiono (LC)	Via Bagnolo	terreno agricolo e bosco	20.000,00 €

- di esperire, allo scopo, asta pubblica da aggiudicare con il metodo di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827 del 23.05.1924 (per mezzo di offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta), con la precisazione che, per ciascun lotto, si procederà all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché in aumento;
- il termine ultimo per la presentazione delle offerte relative a ciascun lotto per le ore 14.00 del 30.07.2025;

**Dato atto** che in attuazione del provvedimento sopra citato è stata data la massima pubblicità mediante pubblicazione sul sito aziendale, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, sui quotidiani "L'Eco di Bergamo", sulla piattaforma "immobiliare.it" e sul sito di ARIA S.p.A. sezione "Bandi e convenzioni" voce "Aste di vendita immobili";

**Ricordato che:**

- l'ufficio protocollo, con nota n. 52925 del 31.07.2025, ha trasmesso alla SC Gestione tecnico patrimoniale n. 16 plichi, pervenuti entro il termine fissato, contenenti le seguenti offerte:

<i>Lotto</i>	<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>n. protocollo offerta</i>	<i>data protocollo</i>
C	Bergamo	Via F.lli Rota, 57	50960	23/07/2025
			52790	30/07/2025
D	Almenno S.B.	Via Botta, 1	51641	25/07/2025
			52678	30/07/2025
			52815	30/07/2025
E	Terno d'Isola	Via Milano, 55	52603	29/07/2025
H	Credaro	Via Battisti, 25	52389	29/07/2025
			52393	29/07/2025
			52601	29/07/2025
			52602	29/07/2025
			52756	30/07/2025
L	Capergnanica	Via Aldo Moro	50582	22/07/2025
			52349	29/07/2025

Q	Cremonano	Indirizzi vari	52412	29/07/2025
R	Marcallo con Casone	Via Marx/Einaudi	47634	09/07/2025
			52328	29/07/2025

- con determina n. 497 del 01.08.2025 è stato nominato il seggio di asta per l'espletamento dell'asta pubblica;
- l'apertura delle buste, in seduta pubblica, si è tenuta alle ore 9:35 del 06.08.2025 presso la sede aziendale di Piazza OMS n. 1 a Bergamo;

**Preso atto** del verbale della seduta pubblica di cui sopra dal quale risulta che:

- per i lotti A, B, F, G, I, J, K, M, N, O, P, S, T, U, V, W, X, Y e Z non sono state presentate offerte e, pertanto, la relativa asta è andata deserta;
- per i lotti D, E, H, L, Q e R sono pervenute le seguenti offerte in aumento:

Lotto	Protocollo offerta	Data protocollo	Prezzo base d'asta [€]	Depos.cauz. 5% [€]	Aumento [%]	Aumento [€]	Importo offerto [€]
D	51641	25/07/2025	100.831,00	5.041,55	5,10	5.142,38	105.973,38
	52678	30/07/2025		5.041,55	1,50	1.512,47	102.343,47
	52815	30/07/2025		5.042,00	15,21	15.336,40	116.167,40
E	52603	29/07/2025	105.289,00	5.317,09	1,00	1.052,89	106.341,89
H	52389	29/07/2025	124.000,00	6.324,00	2,25	2.790,00	126.790,00
	52393	29/07/2025		6.200,00	6,00	7.440,00	131.440,00
	52601	29/07/2025		6.200,00	0,01	12,40	124.012,40
	52602	29/07/2025		6.250,00	9,68	12.003,20	136.003,20
	52756	30/07/2025		6.200,00	6,25	7.750,00	131.750,00
L	50582	22/07/2025	123.070,00	6.153,50	6,00	7.384,20	130.454,20
	52349	29/07/2025		6.153,50	2,23	2.744,46	125.814,46
Q	52412	29/07/2025	475.000,00	23.750,00	3,16	15.010,00	490.010,00
R	47634	09/07/2025	156.854,70	7.843,00	2,10	3.293,95	160.148,65
	52328	29/07/2025		7.843,00	3,00	4.705,64	161.560,34

- durante l'apertura delle buste il seggio ha verificato l'adeguatezza della documentazione presentata, tra cui il corretto versamento del deposito cauzionale, e il regolare espletamento della procedura;
- il presidente del seggio, arch. Roberto Fratus, ha proposto le seguenti aggiudicazioni provvisorie:
  - lotto D al sig. Massimo Tornato che ha presentato un'offerta migliorativa del 15,21% rispetto alla base d'asta, per un importo complessivo di € 116.167,40;
  - lotto E al sig. Graziano Madaschi che ha presentato un'offerta migliorativa del 1,00% rispetto alla base d'asta, per un importo complessivo di € 106.341,89;
  - lotto H al sig. Rajan Rajan che ha presentato un'offerta migliorativa del 9,68% rispetto alla base d'asta, per un importo complessivo di € 136.003,20;
  - lotto L al sig. Franco Scaravaggi che ha presentato un'offerta migliorativa del 6,00% rispetto alla base d'asta, per un importo complessivo di € 130.454,020;
  - lotto Q all'Azienda Agraria La Fontana di Marazzi e Cremonesi S.S. Società Agricola che ha presentato un'offerta migliorativa del 3,16% rispetto alla base d'asta, per un importo complessivo di € 490.010,00;
  - lotto R al sig. Roberto Albinì che ha presentato un'offerta migliorativa del 3,00% rispetto alla base d'asta, per un importo complessivo di € 161.560,34;

**Dato atto** che per il lotto C l'aggiudicazione definitiva avverrà mediante successivo provvedimento;

**Ricordato** che l'ASST è co-proprietaria degli immobili dei lotti D e R e che, pertanto, dall'alienazione degli stessi incasserà rispettivamente € 87.125,55 e € 117.368,86, in relazione alla propria quota parte;

**Ricordato** inoltre che i proventi derivanti dall'alienazione degli immobili, complessivamente pari a € 1.067.303,70, saranno destinati come segue:

- lotti D, L, Q e R per nuovi investimenti, in quanto beni senza vincolo di destinazione dei proventi;
- lotto E, bene proveniente dall'“eredità M.”, per nuovi investimenti del “Reparto di patologia neonatale”, come da volontà del *de cuius*;
- lotto H, bene proveniente dall'“eredità C.”, per nuovi investimenti dell'“Oncologia pediatrica”, come da volontà del *de cuius*;

**Preso atto** che i controlli e le verifiche eseguite sulle dichiarazioni rese dagli aggiudicatari provvisori hanno avuto esito positivo o sono trascorsi i termini previsti dall'art. 92, comma 2, primo periodo, e comma 2-bis del d.lgs. n. 159/2011, per il rilascio dell'informazione antimafia e, pertanto, non ci sono impedimenti all'aggiudicazione definitiva;

**Rilevato** che è stata richiesta e acquisita la disponibilità del notaio dr.ssa Nicoletta Morelli a predisporre la documentazione necessaria e a stipulare gli atti di compravendita, i cui oneri complessivi saranno a carico dell'acquirente;

**Ricordato che:**

- l'art. 92, comma 3, del d.lgs. n. 159/2011 stabilisce che in assenza dell'informazione antimafia si debba procedere sotto condizione risolutiva in quanto è fatto obbligo di revocare le autorizzazioni e le concessioni o di recedere dai contratti;
- agli offerenti non aggiudicatari dovrà essere restituito il deposito cauzionale, con le modalità indicate dagli stessi nei documenti d'offerta presentati;
- il pagamento del prezzo di vendita, detratto dell'importo della cauzione versata, dovrà avvenire in unica rata senza interessi in corrispondenza della sottoscrizione del contratto di compravendita, da perfezionarsi entro il termine massimo di 90 giorni dall'adozione del presente atto;

**Dato atto** che l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri aggiuntivi a carico del bilancio aziendale;

**Dato atto**, altresì, che il responsabile del procedimento del provvedimento deliberativo è l'arch. Alessandro Frigeni, direttore della SC Gestione tecnico patrimoniale;

**Acquisito** il parere del direttore amministrativo, del direttore sanitario ad interim e del direttore sociosanitario

## DELIBERA

1. di prendere atto del verbale della seduta pubblica del 06.08.2025, redatto dal seggio di asta, per l'esperimento dell'asta pubblica indetta con deliberazione n. 936 del 06.06.2025 per l'alienazione di n. 11 fabbricati, n. 5 terreni edificabili e n. 10 terreni agricoli, ubicati nei comuni di Bergamo, Almenno San Bartolomeo, Terno d'Isola, Credaro, Dalmine, San Giovanni Bianco, Levate, Bagnatica, Capergnanica, Cremona, Marcallo con Casone e Oggiono, suddivisi in 26 lotti;

2. di dare atto che per i lotti A, B, F, G, I, J, K, M, N, O, P, S, T, U, V, W, X, Y e Z non sono state presentate offerte e, pertanto, la relativa asta è andata deserta;
3. di aggiudicare definitivamente i lotti D, E, H, L, Q e R agli offerenti e per gli importi dettagliati in tabella:

<i>Lotto</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Aggiudicatario</i>	<i>Imp. aggiudicaz.</i>
D	Via Botta, 1 - Almenno S.B.	appartamento in residence	Massimo Tornato	€ 116.167,40
E	Via Milano, 55 - Terno d'Isola	appartamento con box e cantina	Graziano Madaschi	€ 106.341,89
H	Via Battisti, 25 - Credaro	villino	Rajan Rajan	€ 136.003,20
L	Via Aldo Moro - Capergnanica	terreno edificabile	Franco Scaravaggi	€ 130.454,020
Q	Indirizzi vari - Cremosano	terreno agricolo	Azienda Agraria La Fontana di Marazzi e Cremonesi S.S. Società Agricola	€ 490.010,00
R	Via Marx/Einaudi - Marcallo con Casone	terreno agricolo	Roberto Albini	€ 161.560,34

4. di dare atto che l'ASST è co-proprietaria degli immobili dei lotti D e R e che, pertanto, dall'alienazione degli stessi incasserà rispettivamente € 87.125,55 e € 117.368,86, in relazione alla propria quota parte;
5. di rimandare a successivo provvedimento l'aggiudicazione del lotto C;
6. di dare atto che le aggiudicazioni di cui al punto 3 sono sottoposte a condizione risolutiva ai sensi dell'art. 92, comma 3, del d.lgs. n. 159/2011;
7. di precisare che gli oneri per il rogito, nonché le imposte e le tasse, saranno a carico dell'acquirente;
8. di incaricare il notaio dr.ssa Nicoletta Morelli per gli adempimenti conseguenti;
9. di sottoscrivere i relativi atti;
10. di incaricare la SC Bilancio, programmazione finanziaria e contabilità e la SC Gestione tecnico patrimoniale di espletare le attività di rispettiva competenza:
  - per la restituzione dei depositi cauzionali agli offerenti non aggiudicatari;
  - per gli ulteriori adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
11. di introitare il corrispettivo della vendita, per un importo complessivo di € 1.067.303,70, al bilancio di competenza;
12. di dare atto che i proventi derivanti dall'alienazione degli immobili saranno destinati in coerenza con le volontà dei *de cuius*, come meglio precisato in premessa;
13. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri aggiuntivi a carico del bilancio aziendale;
14. di dare atto, altresì, che il responsabile del procedimento amministrativo è l'arch. Alessandro Frigeni, direttore della SC Gestione tecnico patrimoniale.

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. Francesco Locati

**ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVO-CONTABILE** (proposta n. 1537/2025)

Oggetto: ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI UBICATI NEI COMUNI DI BERGAMO, ALMENNO S.B., TERNO D'ISOLA, CREDARO, DALMINE, SAN GIOVANNI BIANCO, LEVATE, BAGNATICA, CAPERGNANICA, CREMOSANO, MARCALLO CON CASONE E OGGIONO, SUDDIVISI IN 26 LOTTI: ESITO DELLA PROCEDURA.

**SC PROPONENTE**

Si attesta la regolarità tecnica del provvedimento, essendo state osservate le norme e le procedure previste per la specifica materia.

Si precisa, altresì, che:

A. il provvedimento:

- prevede
- non prevede

COSTI diretti a carico dell'ASST

B. il provvedimento:

- prevede
- non prevede

RICAVI da parte dell'ASST.

Bergamo, 12/09/2025

Il Direttore  
Arch. Frigeni Alessandro

## GESTORE DI BUDGET

Si attesta che i RICAVI previsti:

- ✓ sono contabilizzati su:  finanziamenti SSR e/o ricavi diretti  
 fondi di struttura e/o contributi vincolati

polo ospedaliero	rete territoriale	importo imponibile	importo IVA	importo totale
X		€ 1.067.303,70		€ 1.067.303,70

Si attesta, altresì, che i RICAVI relativi al presente provvedimento sono derivanti da:

*(indicare centro di costo e autorizzazione se esistente)*

- cessione beni cdc aut /anno  
 cessione servizi cdc aut /anno  
 libera professione cdc aut /anno  
 solvenza aziendale cdc aut /anno  
 contributi pubblici cdc aut /anno  
 contributi privati cdc aut /anno  
 erogazioni liberali cdc aut /anno  
 altro cdc. 90699 aut /anno 2025  
 vedi allegato

Bergamo, 12/09/2025

Il Direttore  
Arch. Frigeni Alessandro

## SC BILANCIO PROGRAMMAZIONE FINANZA E CONTABILITÀ

Viste le attestazioni del gestore di spesa, si certifica che:

B i RICAVI derivanti dal presente provvedimento saranno contabilizzati al/ai seguente/i conto/i del bilancio:

n. conto	descrizione del conto	n. autorizzazione/anno	n. sub autorizzazione	importo imponibile	importo IVA	importo totale
20151004 0	Riserve plusvalenze da reinvestire (T.37)			€ 769.170,09		€ 769.170,09
20151008 1	Contributi da reinvestire (da RL)			€ 3.102,12		€ 3.102,12
20151008 3	Riserve da reinvestire (da successioni e donazioni)			€ 219.219,78		€ 219.219,78
20151008 6	Riserve da reinvestire eredità Mologni x Patologia Neonatale (da successioni e donazioni)			€ 64.903,29		€ 64.903,29
10342001 0	Banca Popolare di Sondrio c/c tesoreria			€ 10.908,42		€ 10.908,42

Bergamo, 17/09/2025

Il Direttore  
Dr. / Dr.ssa Coccoli Antonella

## PARERE DIRETTORI

all'adozione della proposta di deliberazione N.1537/2025

ad oggetto:

ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI UBICATI NEI COMUNI DI BERGAMO, ALMENNO S.B., TERNO D'ISOLA, CREDARO, DALMINE, SAN GIOVANNI BIANCO, LEVATE, BAGNATICA, CAPERGNANICA, CREMOSANO, MARCALLO CON CASONE E OGGIONO, SUDDIVISI IN 26 LOTTI: ESITO DELLA PROCEDURA.

Ciascuno per gli aspetti di propria competenza, vista anche l'attestazione di regolarità amministrativo-contabile.

<b>DIRETTORE AMMINISTRATIVO :</b> Ha espresso il seguente parere: <input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE NON FAVOREVOLE ASTENUTO	Vecchi Gianluca
Note:	

<b>DIRETTORE SANITARIO Facente funzione:</b> Ha espresso il seguente parere: <input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE NON FAVOREVOLE ASTENUTO	Locati Francesco Angelo
Note:	

<b>DIRETTORE SOCIOSANITARIO :</b> Ha espresso il seguente parere: <input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE NON FAVOREVOLE ASTENUTO	Cesa Simonetta
Note:	

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

---

**Publicata all'Albo Pretorio on-line  
dell'Azienda socio sanitaria territoriale  
"Papa Giovanni XXIII" Bergamo**

**per 15 giorni**

---