COMUNE DI BERGAMO
PROVINCIA DI BERGAMO
FONDAZIONE CARISMA ONLUS

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA RESIDENZA SANITARIO-ASSISTENZIALE CON ANNESSO ISTITUTO DI RIABILITAZIONE ED ALLA CONTESTUALE VALORIZZAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE ED AMBIENTALE DELLE AREE UBICATE IN VIA MONTE GLENO E IN VIA ZANICA DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE CASA DI RICOVERO SANTA MARIA AUSILIATRICE ONLUS

A

allegato

RELAZIONE ATTUAZIONE COMPARTO "A" DI VIA GLENO (U.M.I. 1)

Fondazione
CARISMA
Casa di Ricovero
Santa Maria Ausiliatrice

ACCORDO DI PROGRAMMA

finalizzato alla realizzazione di una nuova residenza sanitario-assistenziale, con annesso istituto di riabilitazione, ed alla contestuale riqualificazione urbanistica, territoriale ed ambientale delle aree ubicate in via Monte Gleno e in via Zanica

Relazione attuazione opere Comparto "A" (U.M.I. 1)

NOME DOCUMENTO	**ACCORDO DI PROGRAMMA** **Relazione attuazione opere Comparto "A" (U.M.I. 1)**
DATA	Aprile 2018
REDAZIONE	Direzione Generale

"Facciamo buona accoglienza alla vecchiaia, teniamola cara. Essa è prodiga di doni se sappiamo trarne partito. I frutti non hanno tutto il loro sapore se non nel momento in cui sono del tutto maturi..."
(Seneca)

Fondazione Casa di Ricovero S. Maria Ausiliatrice
Via Monte Gleno, 49 – 24125 Bergamo

SOMMARIO

1 PREMESSA **4**
2 ITER AUTORIZZATIVO **5**
3 CONTENUTI **6**
3.1 L'ambito "A" di Via Monte Gleno (U.M.I. 1) *6*
3.2 L'ambito "B" di Via Monte Gleno (U.M.I. 2) *7*
3.3 L'ambito "C" – Comparto di Via Zanica *8*
4 CRONOPROGRAMMA **9**
5 PIANO FINANZIARIO **10**
6 REALIZZAZIONE DELL'AMBITO "A" DI VIA MONTE GLENO (U.M.I. 1) **11**
6.1 1^ Fase a): realizzazione Centro Diurno Integrato nell'edificio Q *11*
6.2 1^ Fase b): realizzazione alloggi suore nell'edificio Q *11*
6.3 1^ Fase c): realizzazione nuovo accesso alla struttura e adeguamento reception *11*
6.4 2^ Fase a): demolizione edifici R.S.A. *11*
6.5 2^ Fase b): costruzione nuove R.S.A. complete di arredi e IVA *11*
6.6 2^ Fase c): adeguamento impianto aria edificio Q *11*
6.7 2^ Fase d): recupero vecchia chiesa e servizio mortuario *12*
6.8 2^ Fase e): realizzazione parcheggi pubblici (U.M.I. 1) *12*
6.9 5^ Fase a): trasferimento ospiti e attività nelle nuove R.S.A. *12*
6.10 La sicurezza nei cantieri *12*
7 REALIZZAZIONE DELL'AMBITO "B" DI VIA MONTE GLENO (U.M.I. 2) **13**
8 REALIZZAZIONE DELL'AMBITO "C" DI VIA ZANICA **14**
9 RENDICONTO DEL PIANO FINANZIARIO (Comparto "A" - U.M.I. 1) **15**
10 CONCLUSIONI **17**

1 PREMESSA

In data 30/01/2009, il Comune di Bergamo, la Provincia di Bergamo e la Fondazione Casa di Riposo Santa Maria Ausiliatrice ONLUS hanno sottoscritto l'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di una nuova residenza sanitario-assistenziale, con annesso istituto di riabilitazione, ed alla contestuale riqualificazione urbanistica, territoriale ed ambientale delle aree ubicate in via Monte Gleno e in via Zanica.

L'Accordo di programma *de quo* si sostanzia in un programma complesso ed organico di interventi sottesi a pervenire alla riqualificazione urbanistica, territoriale ed ambientale del compendio di Via Monte Gleno, al fine di allocare, su quota parte del medesimo, la nuova RSA ed annesso Istituto di Riabilitazione, prevedendo, sulla restante porzione, di dar corso alla realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale (e funzioni compatibili), da ubicarsi ai margini del comparto, al fine di reperire, nella parte centrale del compendio, un nuovo parco urbano, da destinare alla pubblica fruizione. E' prevista, altresì, la valorizzazione a funzioni produttive – terziario/direzionali delle aree ubicate in Via Zanica, imprimendo alle medesime destinazioni d'uso coerenti con il tessuto edilizio presente al relativo contorno.

Nel mese di settembre 2014, con l'attivazione delle nuove residenze sanitario assistenziali, si è sostanzialmente conclusa la prima fase dell'Accordo di Programma, relativa al comparto "A" di via Monte Gleno (U.M.I. 1), riguardante la realizzazione della nuova RSA ed annesso Istituto di Riabilitazione, la ristrutturazione del cosiddetto edificio "Q", la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione connesse a tale comparto.

Nel mese di agosto 2017, la Fondazione Maria Ausiliatrice (di seguito Fondazione CARISMA), informava le Parti dell'Accordo di Programma, ancora in corso di esecuzione, che è intenzione della stessa realizzare un ulteriore intervento edilizio, non previsto dal vigente predetto strumento di pianificazione, al fine di integrare i servizi già offerti con un nuovo centro sociosanitario residenziale per persone affette da patologie dementigene.
Contestualmente, la Fondazione ha chiesto la convocazione, da parte del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, della Segreteria Tecnica di cui all'art. 13, comma terzo, al fine di poter ad essa illustrare le modifiche urbanistiche complessive richieste e, quindi, comprendere attraverso quali modalità procedimentali poter dare applicazione a quanto nell'Accordo stesso previsto, ed in particolare dall'art. 11, in tema di varianti.
In data 25/09/2017, il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma ha accertato lo stato di attuazione dell'Accordo, con il completamento della fase 1 relativa alla costruzione della nuova RSA nel comparto "A" di via Monte Gleno (U.M.I. 1) e delle opere di urbanizzazione connesse, nonché ha condiviso l'obiettivo manifestato dalla Fondazione CARISMA di realizzare una nuova struttura socio-sanitaria da dedicare a persone affette da malattie dementigene, avviando le conseguenti procedute finalizzate alla modifica dell'Accordo relativa al comparto "B" di via Monte Gleno (U.M.I. 2);

Con la presente relazione si intende procedere con la rappresentazione della cd. U.M.I. 1 e delle opere di urbanizzazione connesse, la cui titolarità esecutiva è stata affidata, *ex* Accordo di Programma in corso, alla Fondazione CARISMA.

2 ITER AUTORIZZATIVO

21 giugno 2006

La Fondazione Casa di Ricovero Santa Maria Ausiliatrice ONLUS (di seguito Fondazione), ha presentato al Comune di Bergamo (di seguito Comune), la proposta di Accordo di Programma (di seguito AdP), da assumersi in variante alla vigente strumentazione urbanistica, volto, da un lato, a pervenire alla realizzazione di nuova RSA, da approntarsi mediante radicale riconfigurazione delle strutture attualmente insistenti in sito (eccezion fatta per l'edificio "Q", ora Residenza D, in relazione al quale la proposta programmatica versata in atti comunali ne prevede l'integrale conservazione), e, dall'altro lato, alla valorizzazione urbanistica, territoriale ed ambientale delle aree di proprietà della medesima Fondazione ubicate in Via Monte Gleno (ulteriori a quelle sulle quali insiste la RSA, aventi, nel loro complesso, estensione territoriale pari a mq. 114.454) ed in Via Zanica (di estensione pari a mq. 27.170), al fine di poter conseguire la provvista economica necessaria a finanziare la realizzazione della nuova struttura sanitario – assistenziale (comprensiva di Istituto di Riabilitazione), al contempo eliminando le condizioni di marginalità e degrado che caratterizzano, allo stato, i lotti di proprietà.

28 giugno 2006

In relazione alla succitata proposta di intervento, il Consiglio Comunale di Bergamo, con propria deliberazione n. E0058034 P.G., ha disposto il formale *"Avvio delle procedure per la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000 (...) finalizzato alla realizzazione di nuova residenza socio – assistenziale (R.S.A.), ed alla valorizzazione urbanistica, ambientale e territoriale delle aree di proprietà della Fondazione Casa di Ricovero Santa Maria Ausiliatrice ONLUS"*.

24 ottobre 2006

A seguito dell'approvazione della succitata deliberazione, si è dato corso alla costituzione del Comitato per l'AdP, che, a sua volta, ha proceduto alla nomina della Segreteria Tecnica, composta dai rappresentanti di tutti gli Enti sottoscrittori, la quale ha concluso i propri lavori nella seduta del **15 gennaio 2009**.

30 gennaio 2009

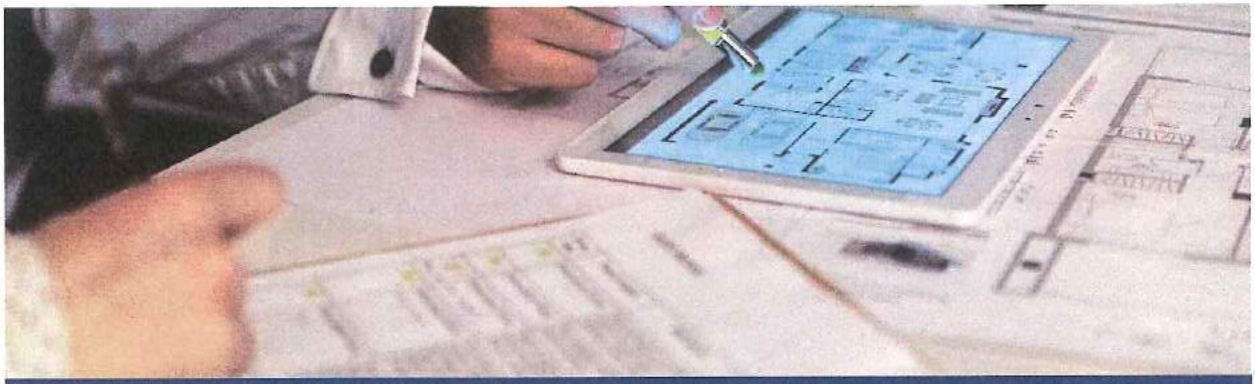
È stato firmato l'AdP tra la Provincia di Bergamo (di seguito Provincia), il Comune e la Fondazione, finalizzato alla "Realizzazione di una nuova Residenza Sanitario – Assistenziale con annesso Istituto di Riabilitazione ed alla contestuale riqualificazione urbanistica, territoriale ed ambientale delle aree ubicate in Via Monte Gleno e in Via Zanica, di proprietà della Fondazione".

9 febbraio 2009

Con deliberazione n. 3, il Consiglio Comunale di Bergamo ha ratificato l'operato del Sindaco in relazione ai contenuti di cui al punto precedente, approvando l'AdP.

18 marzo 2009

Il Testo dell'AdP è stato pubblicato sul BURL n. 11 – serie inserzioni e concorsi - del **18 marzo 2009**.



3 CONTENUTI

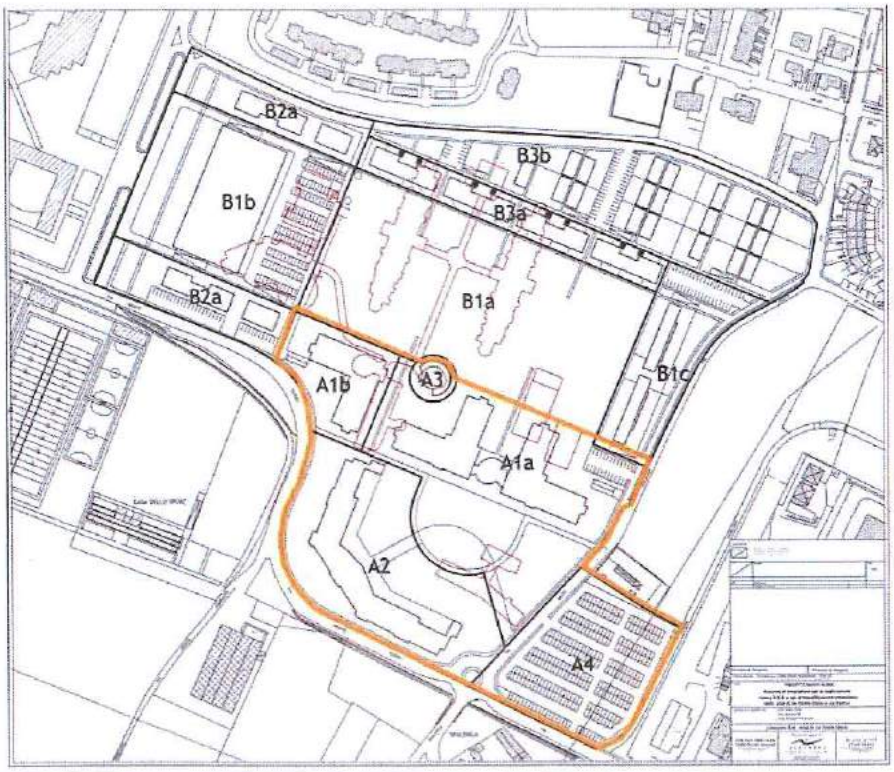
L'AdP inerente le aree di proprietà della Fondazione, costituenti i compendi di Via Monte Gleno e di Via Zanica, prevede, a valere sulle medesime aree, prevede la realizzazione degli interventi di seguito indicati:

3.1 L'ambito "A" di Via Monte Gleno (U.M.I. 1)

Il progetto dedotto nell'AdP prevede di dar corso alla realizzazione di nuova RSA ed annesso Istituto di Riabilitazione, articolato nei seguenti lotti funzionali:

- Lotto 1A – Edificio Q (esistente): il progetto dedotto in AdP prevede la ristrutturazione e la riqualificazione dell'esistente struttura, mantenendo gli attuali n.126 posti letto;
- Lotto 1B/ - Nuova RSA - Nuclei 1 e 2 – Il progetto di intervento prevede l'approntamento – previa demolizione e spostamento di preesistenti corpi di fabbrica - di due edifici a tre piani fuori terra, aventi, cadauno, capienza pari a n. 120 posti letto;
- Lotto 1C - Nuova RSA - Nucleo 3 – è prevista la realizzazione – previo spostamento di preesistente manufatto – di nuovo edificio socio – assistenziale, di capienza pari a n. 120 posti letto;
- Lotto 1D – Parcheggio pubblico – è previsto l'approntamento, in ampliamento degli spazi esistenti, di parcheggi a raso, pari a circa mq. 8.400, da destinare al servizio della nuova struttura sanitario - assistenziale.

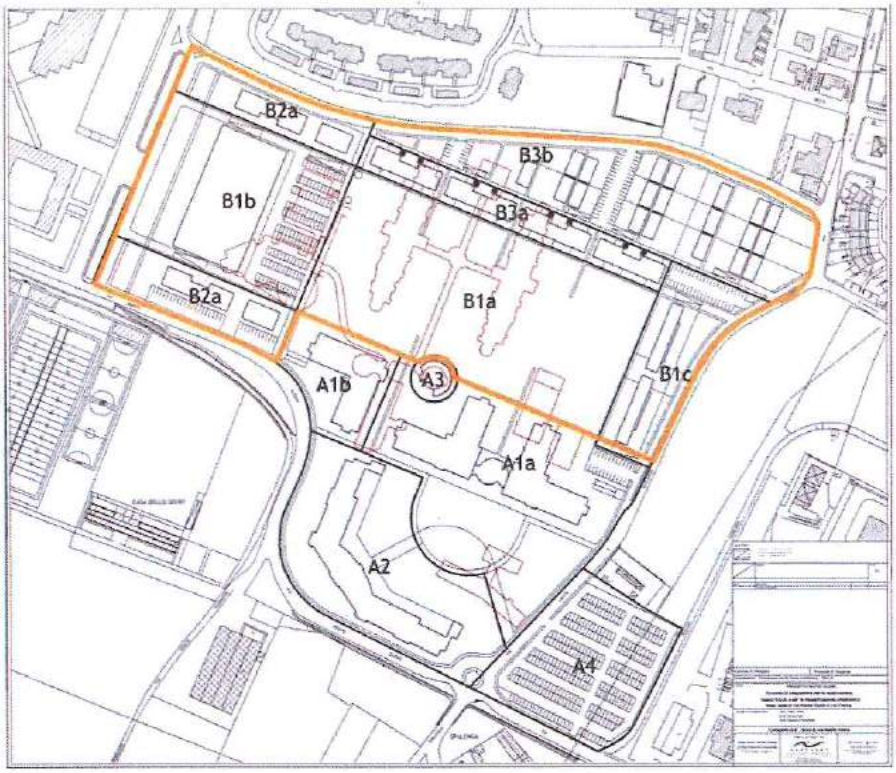
Oltre a ciò, l'AdP prevede la preservazione della Chiesa preesistente in sito.



3.2 L'ambito "B" di Via Monte Gleno (U.M.I. 2)

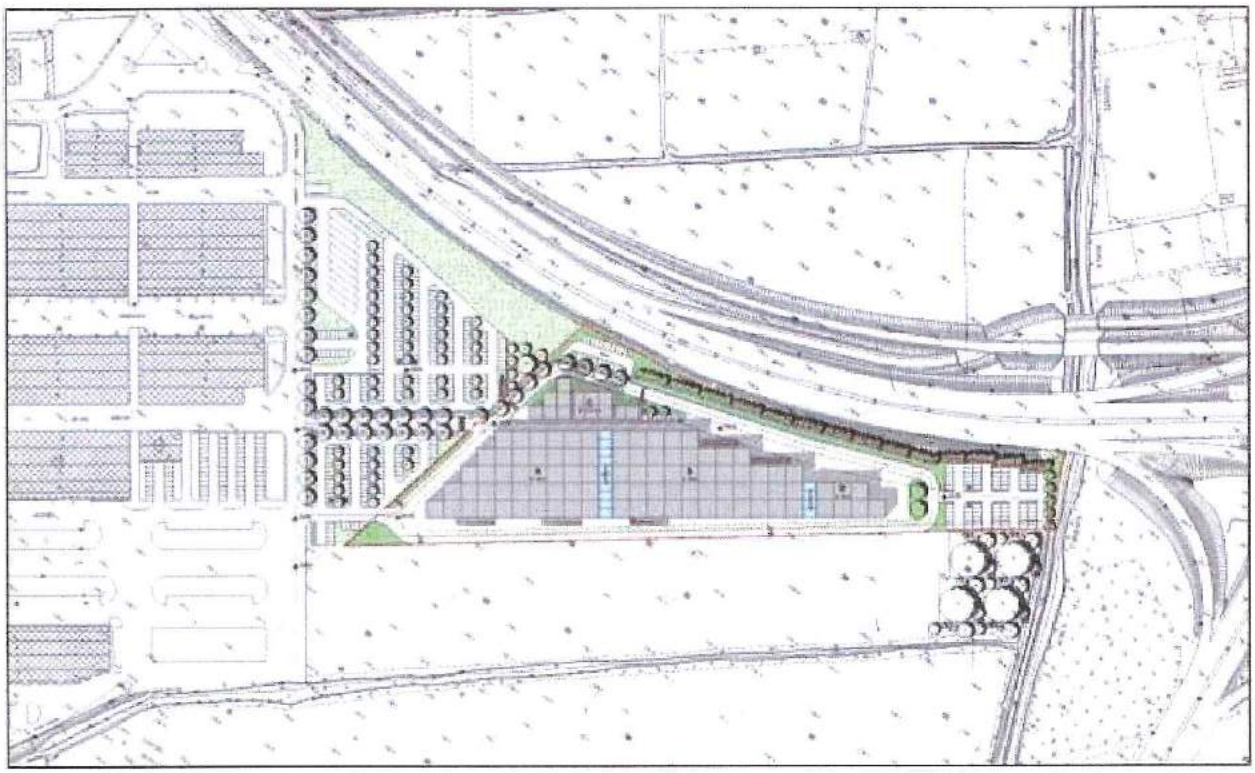
L'AdP contempla, per tale sub ambito, i diversi interventi:

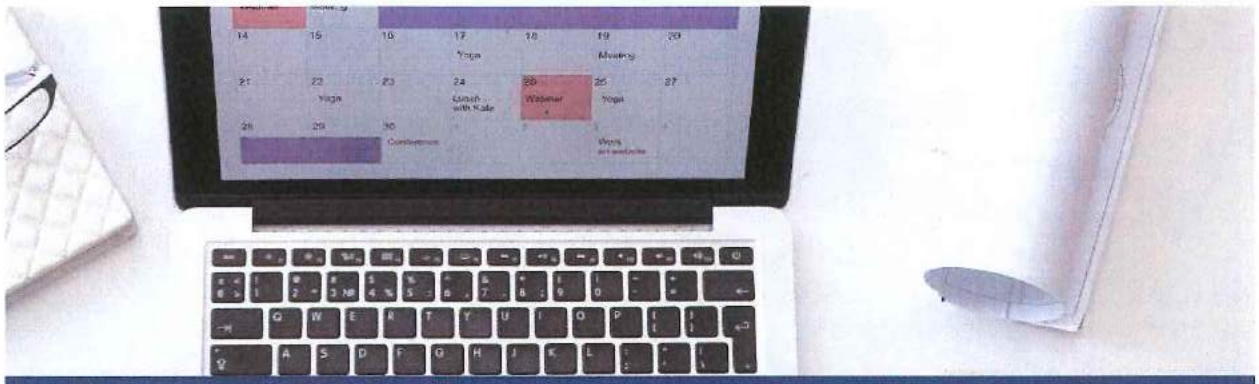
- il nuovo parco urbano centrale, per un'estensione di circa tre ettari (mq. 22.300 a verde e mq. 3.150 a piazza alberata), progettato dall'architetto Glees Clément;
- la piazza commerciale, per un'estensione di circa mq. 3.000, dotata di pergolato a copertura del parcheggio. È previsto l'affaccio di una nuova attività commerciale sulla cui copertura verranno realizzati impianti sportivi al servizio del quartiere e della cittadinanza;
- la realizzazione di due edifici, prevalentemente residenziali, con altezza pari a 10 piani e superficie coperta pari a circa mq. 365 cadauno. Il piano terra è destinato ad ospitare gli spazi necessari alla gestione e alla manutenzione del parco urbano. La caratteristica architettonica più evidente di detti edifici è il loro essere rivolti quasi esclusivamente verso il parco;
- la realizzazione di una coppia di edifici abbinati così composti: un edificio di altezza pari a 6 piani (con un massimo di 10 piani) e superficie coperta pari a mq. 500; un edificio a torre di altezza pari a 15 piani con superficie coperta pari a mq. 250. I piani bassi di questi edifici sono destinati ad attività terziare direzionali e di servizio, mentre i piani superiori ospiteranno unità residenziali;
- la realizzazione di quattro edifici residenziali in linea, di superficie coperta pari a mq. 500 cadauno e alti 5 piani più un piano attico;
- la realizzazione di venti ville mono e bifamigliari nella zona compresa tra il nuovo parco e il quartiere Bajo. Ogni villa ha una superficie coperta di mq. 140 e un'altezza contenuta in soli 2 piani fuori terra;
- la realizzazione di parcheggi a raso per le residenze, il terziario, il direzionale e commerciale di servizio per una superficie complessiva di circa mq. 3.030. Per la piastra commerciale è previsto un parcheggio a raso di mq. 3.150, oltre ad un parcheggio interrato di mq. 7.600.



3.3 L'ambito "C" – Comparto di Via Zanica

Relativamente a tale ambito, l'Accordo di Programma prevede l'assegnazione di una capacità edificatoria complessiva a destinazione produttiva e direzionale pari a mq. 27.650 di SLP.





4 CRONOPROGRAMMA

Il cronoprogramma, di seguito riportato, indica la durata per l'esecuzione degli interventi pubblici e di interesse generale dell'AdP.

CRONOPROGRAMMA - OPERE DA ESEGUIRE NELLE AREE ASSOGGETTATE AD ACCORDO DI PROGRAMMA

ATTIVITÀ	ANNO 1°	ANNO 2°	ANNO 3°	ANNO 4°	ANNO 5°	ANNO 6°	ANNO 7°	ANNO 8°
Pubblicazione BURL Decreto approvazione ADP								
1^ FASE:								
a) REALIZZAZIONE CENTRO DIURNO EDIFICIO Q								
b) REALIZZAZIONE ALLOGGI SUORE EDIFICIO Q								
c) REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO ALLA STRUTTURA E ADEGUAMENTO RECEPTION								
2^ FASE:								
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO DI INTERVENTO								
a) DEMOLIZIONE CASA ALBERGO								
b) COSTRUZIONE NUOVE R.S.A.								
c) ADEGUAMENTO IMPIANTO ARIA EDIFICIO Q								
d) REALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI (U.M.I. 1)								
3^ FASE:								
a) PROGETTAZIONE NUOVA BRETELLA TRA VIE BERSAGLIERI E GLENÒ E PROCEDURE ACQUISIZIONE AREE								
b) REALIZZAZIONE BRETELLA TRA VIE BERSAGLIERI E GLENÒ								
c) PROGETTAZIONE ADEGUAMENTO ROTATORIA LARGO DECORATI								
d) APPALTO E REALIZZAZIONE ADEGUAMENTO ROTATORIA LARGO DECORATI								
4^ FASE:								
a) CESSIONE AREE EDIFICABILI A PRIVATI 1° LOTTO								
b) COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI 1° LOTTO								
c) REALIZZAZIONE DI PARTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 1° LOTTO								
5^ FASE:								
a) TRASFERIMENTO OSPITI E ATTIVITÀ NELLE NUOVE R.S.A.								
6^ FASE:								
a) DEMOLIZIONE FABBRICATI DISMESSI								
7^ FASE:								
a) CESSIONE AREE EDIFICABILI A PRIVATI 2° LOTTO								
b) COMPLETAMENTO COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI 1° LOTTO								
c) COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE 2° LOTTO								
FASE via Zanica:								
a) CESSIONE AREE EDIFICABILI A PRIVATI								
b) COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI								
c) OPERE DI SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE								

5 PIANO FINANZIARIO

Il piano finanziario, di seguito riportato, indica la stima dei costi per l'esecuzione degli interventi dell'AdP.

ACCORDO DI PROGRAMMA — **PIANO FINANZIARIO 30-03-2010**

N.	Descrizione opere	Costi (€)	Ricavi (€)	Soggetti
1^ Fase	**Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo di Programma**			
	a) Realizzazione Centro Diurno nell'edificio Q	€ 490.000,00	€ 349.500,00	S. Maria Ausiliatrice
	b) Realizzazione alloggi Suore nell'edificio Q	€ 473.900,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	c) Realizzazione nuovo accesso alla struttura e adeguamento reception	€ 150.000,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
2^ Fase	**Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo di Programma**			
	a) demolizione edifici R.S.A.	€ 291.250,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	b) Costruzione nuove R.S.A. complete di arredi e IVA	€ 46.655.200,00	€ 15.500.000,00	S. Maria Ausiliatrice
	c) Adeguamento impianto aria edificio Q	€ 1.165.000,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	d) Recupero vecchia chiesa e servizio mortuario	€ 116.500,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	e) Realizzazione parcheggi pubblici (U.M.I. 1)	€ 594.150,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
3^ Fase	**Opere da eseguire all'esterno del perimetro di Accordo di Programma**			
	a) Acquisizione aree bretella tra le vie Bersaglieri e Gleno	€ 350.000,00	€ -	Privati
	b) Realizzazione bretella tra vie Bersaglieri e Gleno	€ 950.000,00	€ -	Privati
	c) Realizzazione adeguamento rotatoria Largo Decorati	€ 9.000.000,00	€ -	Comune
4^ Fase	**Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo di Programma**			
	a) Cessione aree edificabili a privati - 1° lotto	€ -	€ 5.500.000,00	S. Maria Ausiliatrice
	b) Costruzione edifici privati - 1° lotto (circa mc. 25.000) compreso costo aree	€ 16.750.000,00	€ -	Privati
	c) Realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione - 1° lotto	€ 1.250.000,00	€ -	Privati **
5^ Fase	**Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo di Programma**			
	a) trasferimento ospiti e attività nelle nuove R.S.A.	€ 120.000,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
6^ Fase	**Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo di Programma**			
	a) Demolizione fabbricati dismessi	€ 500.000,00	€ -	Privati
7^ Fase	**Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo di Programma**			
	a) Cessione aree edificabili a privati - 2° lotto	€ -	€ 21.000.000,00	S. Maria Ausiliatrice
	b) Completamento costruzioni edifici privati - 2° lotto	€ 66.000.000,00	€ -	Privati
	c) Completamento opere di urbanizzazione - 2° lotto	€ 5.100.000,00	€ -	Privati
Fase via Zanica	**Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo di Programma**			
	a) Cessione aree edificabili a privati	€ -	€ 6.120.000,00	S. Maria Ausiliatrice
	b) Costruzione edifici privati	€ 30.120.000,00	€ -	Privati
	c) Opere di sistemazione aree scoperte	€ 1.550.000,00	€ -	Privati
	Totali	**€ 181.626.000,00**	**€ 48.469.500,00**	

Soggetti	Costi (€)	Ricavi (€)	
Fondazione S. Maria Ausiliatrice Onlus	€ 50.056.000,00	€ 48.469.500,00	-€ 1.586.500,00
Privati	€ 122.570.000,00	€ -	
Comune	€ 9.000.000,00	€ -	

* Introiti propri della Fondazione S. Maria Ausiliatrice

** In caso di necessità, la Fondazione anticiperà gli oneri finanziari necessari all'attuazione rivalendosi sui futuri acquirenti privati

6 REALIZZAZIONE DELL'AMBITO "A" DI VIA MONTE GLENO (U.M.I. 1)

Di seguito si riportano gli interventi realizzati alla data odierna:

6.1 1^ Fase a): realizzazione Centro Diurno Integrato nell'edificio Q

I lavori hanno interessato l'area sita al piano terra dell'edificio Q (ora Residenza D), per un importo complessivo di € 544.500,00 iva compresa. Si sono svolti dal 5 agosto 2009 al 6 maggio 2010.

6.2 1^ Fase b): realizzazione alloggi suore nell'edificio Q

I lavori hanno interessato l'area sita al piano terra dell'edificio Q (ora Residenza D), per un importo complessivo di € 525.800,00 iva compresa. Si sono svolti dal 14 settembre 2009 al 7 maggio 2010.

6.3 1^ Fase c): realizzazione nuovo accesso alla struttura e adeguamento reception

I lavori hanno interessato l'area d'ingresso del Centro Residenziale e il piano terra dell'edificio D del Centro Residenziale, per un importo complessivo di € 117.924,00 iva compresa. Si sono svolti dal 27 aprile 2009 al 22 gennaio 2010.

6.4 2^ Fase a): demolizione edifici R.S.A.

I lavori hanno interessato l'intero edificio denominato Casa Albergo, per un importo complessivo di € 210.511,00 iva compresa. Si sono svolti dal 27 maggio 2009 al 20 gennaio 2010.

6.5 2^ Fase b): costruzione nuove R.S.A. complete di arredi e IVA

I lavori di costruzione delle nuove R.S.A. si sono realizzati dal 16 maggio 2011 al 10 giugno 2014: la Fondazione Carisma si è occupata della realizzazione delle attuali residenze A e B, mentre la Fondazione Azzanelli, Cedrelli, Celati e per la salute dei Fanciulli di Bergamo ha realizzato la residenza C, anche denominata Polo Geriatrico intitolata agli Ing. Carlo e Mario Pesenti.

I lavori *de quibus* hanno comportato un costo complessivo di € 44.631.450,00.

6.6 2^ Fase c): adeguamento impianto aria edificio Q

I lavori hanno interessato i piani primo e secondo (degenze) dell'edificio Q (ora Residenza D), per un importo complessivo di € 871.166,00 iva compresa. Si sono svolti dal 17 novembre 2014 al 15 maggio 2015.

6.7 2^ Fase d): recupero vecchia chiesa e servizio mortuario

I lavori hanno interessato la chiesa esistente al piano terra e la camera mortuaria al piano interrato, per un importo complessivo di € 724.768,00 iva compresa. Si sono svolti dal 6 maggio 2014 al 30 marzo 2015.

6.8 2^ Fase e): realizzazione parcheggi pubblici (U.M.I. 1)

I lavori hanno interessato l'area esterna la proprietà della Fondazione in Via Daste e Spalenga, per un importo complessivo di € 791.274,00 iva compresa. Si sono svolti dal 18 ottobre 2011 al 13 maggio 2013.

6.9 5^ Fase a): trasferimento ospiti e attività nelle nuove R.S.A.

In data 27 ottobre 2014 si è completato il trasferimento n. 360 ospiti dai padiglioni A e B del Centro Residenziale ai reparti degli edifici A, B e C.

Il trasferimento degli ospiti e l'avvio delle diverse attività sono stati garantiti dal personale dipendente, dai volontari e da gruppo comunale di protezione civile di Ponteranica.

6.10 La sicurezza nei cantieri

Durante lo svolgimento dei lavori che hanno interessato i diversi ambiti della proprietà della Fondazione in via Monte Gleno, dal 2009 al 2014, considerata la presenza di quasi 100 imprese e ditte specializzate (tra mandanti/mandatarie e subappaltatori) e la relativa presenza di circa 500 uomini operanti nei diversi cantieri, si sono verificati solamente due infortuni e di entità irrilevante.

Tale risultato si è reso possibile grazie al lavoro continuo delle squadre addette al monitoraggio per la sicurezza nei cantieri e dall'applicazione del "Protocollo di intesa per la salute e la sicurezza nel cantiere Nuovo Gleno" redatto e sottoscritto con l'ASL della Provincia di Bergamo (ora ATS Bergamo).

7 REALIZZAZIONE DELL'AMBITO "B" DI VIA MONTE GLENO (U.M.I. 2)

Per quanto concerne la realizzazione di quanto predisposto nell'ambito "B" di Via Monte Gleno (U.M.I. 2), ovvero la vendita e la successiva edificazione delle volumetrie assegnate, non si è realizzato alcun intervento, motivato principalmente dalla crisi del settore immobiliare che ha vanificato il compiersi di quanto disposto nell'ambito "B".

Come citato in premessa, preso atto di quanto sopra e in relazione al crescere della domanda di servizi residenziali per l'assistenza a persone affette da demenza, nel mese di agosto 2017, la Fondazione Carisma, ha avanzato l'intenzione di realizzare una nuova struttura sociosanitaria residenziale per persone affette da patologie dementigene.

In data 25/09/2017, il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma ha condiviso l'obiettivo manifestato dalla Fondazione Carisma di realizzare una nuova struttura sociosanitaria, avviando le conseguenti procedute finalizzate alla modifica dell'Accordo relativa al comparto "B" di via Monte Gleno (U.M.I. 2).

8 REALIZZAZIONE DELL'AMBITO "C" DI VIA ZANICA

Come al capitolo precedente, per gli stessi motivi, anche per la realizzazione di quanto predisposto nell'ambito "C" di Via Zanica, ovvero la vendita e la successiva edificazione delle volumetrie assegnate, non si è realizzata alcuna proficua operazione.

Nel 2009 si è proceduto con la pubblicazione di avviso esplorativo al fine di acquisire eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto delle aree *de quibus*. La procedura si è conclusa con esito negativo.

Nel 2012, a seguito delle disposizioni in materia di IMU, si è provveduto ad effettuare nuova perizia, aggiornando il valore, stimato in € 3.871.000.

9 RENDICONTO DEL PIANO FINANZIARIO (Comparto "A" - U.M.I. 1)

In riferimento a quanto disposto nei capitoli precedenti, si riassume e si configura il piano finanziario aggiornato riferito alle fasi interessate dai suddetti interventi (1^, 2^ e 5^ Fase) a carico della Fondazione.

ACCORDO DI PROGRAMMA			PIANO FINANZIARIO 2018	
N.	Descrizione opere	Costi (€)	Ricavi (€) *	Soggetti
1^ Fase	Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo Di Programma			
	a) Realizzazione Centro Diurno nell'edificio Q	€ 544.500,00	€ 373.712,00	S. Maria Ausiliatrice
	b) Realizzazione alloggi Suore nell'edificio Q	€ 525.800,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	c) Realizzazione nuovo accesso alla struttura e adeguamento reception	€ 117.924,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
2^ Fase	Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo Di Programma			
	a) demolizione edifici R.S.A.	€ 210.511,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	b) Costruzione nuove R.S.A. complete di arredi e IVA	€ 44.631.450,30	€ 18.314.080,10	S. Maria Ausiliatrice
	c) Adeguamento impianto aria edificio Q	€ 871.166,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	d) Recupero vecchia chiesa e servizio mortuario	€ 724.415,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	e) Realizzazione parcheggi pubblici (U.M.I. 1)	€ 791.274,00	€ -	S. Maria Ausiliatrice
5^ Fase	Opere da eseguire nelle aree assoggettate ad Accordo Di Programma			
	a) trasferimento ospiti e attività nelle nuove R.S.A.	€ -	€ -	S. Maria Ausiliatrice
	Totali	€ 48.417.040,30	€ 18.687.792,10	

** I valori qui rappresentati provengono da atti di donazione.*

Quanto al Piano finanziario *de quo*, si precisa quanto segue.

- il 30 giugno è stato sottoscritto presso lo studio del Notaio Armando Santus l'atto con cui la Fondazione Azzanelli, Cedrelli, Celati e per la salute dei Fanciulli di Bergamo si è impegnata a costruire il Polo Geriatrico Riabilitativo, struttura residenziale di cui all'Adp in corso. In sostanza, la Fondazione Azzanelli, Cedrelli, Celati e per la salute dei Fanciulli di Bergamo, con il contributo della Società Italcementi Spa, si è accollata l'onere di costruire una delle tre residenze sanitario-assistenziali per anziani, sostenendone il relativo costo. Si tratta *de facto* di un atto di donazione che ha comportato per la Fondazione Carisma un equivalente minor costo di costruzione rispetto a quanto previsto. Per una corretta comparazione con il piano finanziario originale, pertanto, l'operazione *de qua* viene rappresentata, tra le altre, sia alla voce ricavi, sia a quella dei costi sostenuti (2^ Fase punto b);
- la realizzazione delle due restanti residenze sanitario assistenziali è stata effettuata dalla Fondazione Carisma accedendo al relativo finanziamento attraverso procedura aperta di leasing in costruendo. L'accesso all'istituto del credito è stato necessario per l'impossibilità legata alla nota e duratura crisi del settore immobiliare che ha vanificato il compiersi di quanto previsto in materia di cessione aree edificabili a privati – 1° lotto fase 4^, 2° lotto fase 7^ e fase Via Zanica del cronoprogramma e del piano finanziario dell'AdP in corso;
- oltre ai ricavi (concretizzati di fatto con un minor costo equivalente) conseguenti al citato accordo con la Fondazione Azzanelli, Cedrelli, Celati e per la salute dei Fanciulli di Bergamo, la Fondazione Carisma ha

finalizzato importanti ricavi da benefattori, riconducibili principalmente alle eredità del compianto notaio Fausto Begnis e della Sig.ra Alba D'Angelo, qui compresi nella voce ricavi della 2^ Fase punto b);

- come da piano finanziario, l'esposizione debitoria relativa all'attuazione delle opere di cui al Comparto "A" (U.M.I. 1), risultata inizialmente pari a € 29.729.248,20, oggi è pari a € 20.576.106,60 iva compresa; essa è rappresentata esclusivamente dal debito per rimborso del capitale ed interessi dovuti alla società di leasing (UBI) assegnataria della procedura aperta di leasing in costruendo attivata dalla Fondazione Carisma nel 2011 per la realizzazione delle residenze sanitario assistenziali e relative pertinenze; l'attuale valore di rimborso del debito *de quo* è garantito dalla gestione corrente della Fondazione Carisma;
- la Fondazione Carisma, oltre a possibili economie connesse alla fase di realizzazione delle opere di cui alla prossima configurazione del Comparto "B" (U.M.I. 2) e alla sua intrinseca capacità di remunerare il debito con la società di leasing, tra le potenziali entrate presenta un valore stimato di € 3.871.000,00 relativo alle aree di Via Zanica di cui alla *"fase via Zanica"* dell'Adp in corso. Tali vendite, quando realizzate, porteranno ad ulteriore riduzione del debito.

10 CONCLUSIONI

Alla luce delle opere effettuate, dei risultati raggiunti e della consolidata capacità aziendale di sostenere i relativi oneri residui, quanto al cd. Comparto A – U.M.I. 1, lo strumento dell'accordo di programma non può che rappresentare oggi un oggettivo valore aggiunto per tutta la comunità.

L'accordo ha permesso che la città potesse disporre, come non mai, di strutture sociosanitarie residenziali per l'assistenza e la riabilitazione delle persone fragili con elevati standard strutturali, organizzativi e professionali.

La Fondazione Carisma, unitamente alla Fondazione Azzanelli, Cedrelli, Celati e per la salute dei Fanciulli di Bergamo e alla Italcementi Spa, si è fatta carico di questo grande progetto ad elevata valenza sociale. L'accordo tra le Fondazioni appartenenti al cd. Terzo settore, il correlato contributo di una importante società del mondo profit quale Italcementi Spa, l'eredità del compianto notaio Fausto Begnis e della Sig.ra Alba D'Angelo, rappresentano un esempio di partecipazione attiva alla tutela della dignità delle persone bisognose di cure.

Ora la Fondazione Carisma, sempre consapevole del proprio ruolo e con un bagaglio di esperienza maturato nel corso di questi anni, si appresta a rispondere con entusiasmo e spirito di dedizione all'emergere dei bisogni delle persone anziane, proponendo una revisione del comparto B – U.M.I. 2 dell'AdP in corso, finalizzandola ad un importante progetto sociale quale risulta essere la realizzazione di un centro residenziale per la cura e l'assistenza alle persone affette da demenza.

È auspicio che tutta la Comunità possa cogliere con entusiasmo quanto proposto.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Fabrizio Lazzarini)

IL PRESIDENTE
(Ing. Miro Radici)