



COMUNE DI BERGAMO
ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

PROTOCOLLO DI INTESA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI
PROPRIETA' DELL'INPS SITA IN COMUNE DI BERGAMO - VIA DON BOSCO
DENOMINATA "EX GASOMETRO"

PROTOCOLLO DI INTESA
tra
ISTITUTO NAZIONALE di PREVIDENZA SOCIALE
e
COMUNE DI BERGAMO

per la riqualificazione dell'area di proprietà INPS sita in via
San Giovanni Bosco n.10
denominata "ex Gasometro"

PREMESSO CHE

- a) l'INPS è proprietaria, dal 1992, di un'area sita in Comune di Bergamo via San Giovanni Bosco n. 10, con superficie territoriale di circa mq 9.000, meglio individuata nell'allegato sub. 1 al presente Protocollo;
- b) l'area è stata in passato utilizzata per la produzione di prodotti e combustibili per l'energia, quali gas e similari; risultava pertanto insediata con impianti e opere strutturali correlate a tali usi, oggi dismessi;
- c) l'area è delimitata da una cinta muraria, con un unico ingresso carrabile da via San Giovanni Bosco;
- d) in considerazione degli usi storici dell'area, è stata tenuta in rilievo la probabilità dell'esistenza di fenomeni di inquinamento del suolo e della prevedibile necessità di una sua messa in sicurezza;
- e) l'area fu oggetto di un comodato d'uso, già concesso dall'INPS a favore del Comune di Bergamo il 7 marzo 2001, volto a destinare

- temporaneamente le aree dell'ex Gasometro a parcheggi pubblici di elevato interesse pubblico per la città;
- f) a tale concessione seguì la rinuncia da parte del Comune di Bergamo e la restituzione del bene all'INPS in data 22 marzo 2002;
- g) l'attuale disciplina urbanistica dell'area è dettata dal Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio che la include nell'Ambito di Trasformazione "AT8 - Porta Sud", le cui specifiche previsioni sono descritte nella "Scheda Progetto AT8 - Porta Sud", allegata sub. 2 al presente Protocollo, cui si rimanda;
- h) le Linee Programmatiche di mandato 2014/2019 dell'Amministrazione Comunale annoverano tra gli obiettivi strategici per "*Una mobilità nuova e sostenibile*" (Obiettivo 3.2) l'azione strategica di dettaglio: "*Procedere nella realizzazione del parcheggio ex Gasometro anche con soluzioni provvisorie*";
- i) in tal senso sono stati attivati contatti con la proprietà dell'area e definite congiuntamente le seguenti attività preliminari utili allo scopo:
- con nota in data 12/06/2015 n. E0122766 P.G., è pervenuta da parte di INPS la notifica ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i. di contaminazione rilevata in fase di indagine preliminare dell'area denominata "ex Gasometro", sita in Bergamo in Via San Giovanni Bosco n. 10. Nella medesima nota INPS ha comunicato che l'area è stata conferita in gestione alla Soc. Prelios S.p.A. con sede in Milano in Via Piero e Alberto Pirelli n. 27;
 - con nota in data 24/06/2015 n. U0135255 P.G., il Servizio Ecologia e Ambiente ha avviato il procedimento di bonifica ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i.;
 - in data 03/07/2015, alla presenza della Soc. Prelios S.p.A., di personale del Servizio ecologia del Comune di Bergamo, di

- ARPA e della Provincia di Bergamo è stato effettuato un sopralluogo in sito per verificare lo stato dei luoghi;
- in data 16/07/2015 P.G. E0216777 e E0217005 la Soc. Prelios S.p.A., ha trasmesso il Piano di gestione/smaltimento rifiuti e il Piano di Caratterizzazione dell'area in oggetto;
 - in data 31/07/2015 si è svolta la Conferenza dei Servizi, convocata ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i., nonché della Legge Regionale n. 30 del 27.12.2006, che ha espresso parere favorevole in merito alla proposta di Piano di caratterizzazione, integrata dai pareri espressi dagli Enti competenti;
 - con decreto dirigenziale in data 31/07/2015 n. U0263486 P.G. è stato approvato il Piano di gestione/smaltimento rifiuti ed il Piano di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i.;
 - il Comune di Bergamo ha avviato studi preliminari volti alla verifica delle condizioni di realizzabilità dell'opera (prevista anche nel vigente P.T.L.P.) i cui esiti hanno consentito di valutare positivamente la realizzazione di un parcheggio a raso nell'area in oggetto;
- j) alla luce di quanto sopra esposto è intendimento delle Parti regolamentare gli obiettivi di riqualificazione dell'area e gli impegni reciproci per darne concreta attuazione attraverso il presente protocollo di intesa;
- k) il presente Protocollo di Intesa è stato formalmente approvato dall'INPS in data
- l) il presente Protocollo di Intesa è stato formalmente approvato dal Comune di Bergamo nella seduta del Consiglio Comunale con deliberazione n. in data

Tutto ciò premesso, tra:

- l'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale, nella persona del Direttore Regionale *pro tempore*.....,
- il Comune di Bergamo, nella persona del Sindaco, Giorgio Gori,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Valore delle Premesse

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di Intesa.

Articolo 2 - Obiettivi e principi di riferimento

Comune di Bergamo e INPS, nel rispetto di specifiche competenze, ruoli istituzionali e normative che regolano la materia, hanno promosso un tavolo di confronto per un'attenta valutazione di possibili strategie comuni per la valorizzazione dell'area in oggetto.

L'area oggetto del presente Protocollo è oggi un ambito dismesso, connotato da degrado e forte criticità, ma costituisce anche un'opportunità non trascurabile, non solo per il Comune, ma anche per l'attuale proprietà, in quanto è in grado di contemperare i seguenti comuni obiettivi:

Per il Comune di Bergamo il sito, che risulta centrale per ubicazione, rappresenta un'area strategica, nella prospettiva di una sua futura riqualificazione urbanistica, per il rilancio del progetto di riqualificazione dello scalo ferroviario, denominato "*Porta Sud*".

Nel breve periodo, coerentemente alle previsioni urbanistiche vigenti e all'obiettivo di mandato citato in premessa, viene definito un suo utilizzo temporaneo con destinazione a parcheggio di interscambio a rotazione a favore della mobilità cittadina.

Per l'INPS, ormai da diversi anni, l'area genera costi passivi non essendo stato possibile ad oggi realizzarvi la nuova sede. L'Istituto,

tenuto alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, strumentale e da reddito, in quanto funzionale al perseguimento degli obiettivi istituzionali dell'ente, ha pertanto interesse al mantenimento delle possibilità di sfruttamento dell'area per realizzarvi la propria nuova sede territoriale, ovvero alla re-immissione dell'area, previa bonifica della stessa, sul mercato immobiliare della città, secondo i parametri urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente (fino alla validità delle attuali previsioni) e ridefinendo la potenzialità edificatoria dell'area medesima, da valutare congiuntamente nell'ambito del più ampio processo di elaborazione del nuovo Piano di Governo del territorio (in particolare con riferimento alla redazione del nuovo Documento di Piano).

Articolo 3 – Contenuti e impegni delle parti

Si puntualizzano di seguito gli impegni delle Parti ed i contenuti procedurali e operativi del presente Protocollo d'Intesa funzionali alla valorizzazione dell'area dell'ex Gasometro e coerenti con gli obiettivi indicati al precedente articolo 2.

3.1 - L'INPS si impegna a completare le procedure operative e amministrative per le valutazioni del livello di inquinamento del sito e le conseguenti azioni da mettere in campo per la sua bonifica o messa in sicurezza, portando a definitiva approvazione il Piano di bonifica ambientale, ai sensi del D.G.R. 27.06.2006 n. 2838 e del D.lgs. 03.03.2006, n. 152 e s.m.i..

3.2 - L'INPS si impegna, a seguito del compimento della fase descritta al precedente punto 3.1, ad attivare e realizzare le operazioni di bonifica dell'area o messa in sicurezza, in applicazione delle vigenti normative di settore, assumendo a proprio carico i conseguenti costi ed oneri, fatte salve, quanto al rispetto dei tempi previsti per il compimento di tali attività, eventuali difficoltà

impreviste che possano insorgere in fase di affidamento o esecuzione delle attività medesime.

3.3 - Il Comune si impegna, una volta bonificata o messa in sicurezza l'area, attraverso procedura di "analisi di rischio sito specifico" ai sensi del D.lgs. 03.03.2006, n. 152 e s.m.i., a riqualificarla e valorizzarla, secondo l'impostazione generale prevista dal Piano di Governo del Territorio, prevedendo due fasi temporali:

FASE 1) TEMPORANEA - realizzazione e utilizzo immediato del parcheggio a raso a rotazione/interscambio, destinato in particolare ai pendolari che utilizzano sistemi di trasporto ferro-tranviario, ma anche a cittadini e *city users*, con tariffazione da definire successivamente con propri specifici atti, a seguito della concessione dell'area, da parte di INPS, come descritto al successivo punto 3.4.

FASE 2) DEFINITIVA - conferma delle previsioni urbanistiche attuali, fino alla validità dello strumento urbanistico vigente (Documento di Piano del PGT).

Inoltre, nell'ambito del successivo e più ampio processo di formazione del nuovo Documento di Piano, il Comune s'impegna a garantire ad INPS e suoi aventi causa:

- la salvaguardia della potenzialità edificatoria dell'area prevedendo, nel caso di una complessiva riduzione delle previsioni edificatorie (in termini dimensionali e di destinazioni d'uso) nell'ambito del comprensorio, una riduzione non superiore al 20% degli attuali parametri urbanistici oggi attribuiti all'area di proprietà INPS dal vigente Documento di Piano (vedi Allegato sub. 2 al presente Protocollo - Scheda di sintesi delle previsioni urbanistiche) e comunque una potenzialità edificatoria premiante rispetto alle riduzioni medie eventualmente operate dal nuovo Documento di Piano; tutto ciò consentendo l'attivazione dello sviluppo edificatorio del comparto nell'Ambito di Trasformazione del PGT vigente

denominato "AT8 - Porta Sud", di cui l'area in oggetto è parte integrante, che dovrà in ogni caso garantire un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da dimensionare in relazione alle funzioni che verranno insediate ed alle esigenze di scala territoriale in tema di sosta (in ottemperanza alle disposizioni del Piano dei Servizi). Detti spazi verranno computati nella dotazione di servizi e potranno essere realizzati a raso e/o in struttura in base alle scelte progettuali dell'intervento;

- in alternativa a quanto previsto al punto precedente, il Comune di Bergamo si impegna a garantire ad INPS la possibilità di realizzare sull'area in oggetto la propria sede territoriale, accorpendo le due attuali localizzazioni in città e le altre sedi distaccate in Provincia di Bergamo. Per quanto riguarda il dimensionamento urbanistico di tale intervento si farà riferimento alle disposizioni normative e regolamentari in materia di spazio/addetto da collocare presso la sede dell'Istituto, nonché alla superficie lorda di pavimento attualmente complessivamente utilizzata da INPS per lo svolgimento delle sue funzioni. Per tale alternativa, dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico parametrati al fabbisogno indotto dalla nuova attrezzatura pubblica. In ogni caso l'intervento dovrà garantire un elevato livello qualitativo, ed una stretta relazione spaziale e di coerenza generale con lo sviluppo complessivo dell'Ambito di Trasformazione del PGT vigente denominato "AT8 - Porta sud".

Gli impegni da assumere dal Comune di cui alla FASE 2) riguardano materia urbanistica di esclusiva competenza del Consiglio Comunale cui spetta l'assunzione di tutti gli atti deliberativi conseguenti.

3.4 - Comune di Bergamo ed INPS si impegnano alla sottoscrizione di un Accordo fra Amministrazioni Pubbliche, ai sensi dell'art.15 della Legge n. 241/90 e s.m.i., volto a definire la concessione al Comune del godimento dell'area, una volta bonificata o messa in sicurezza, con la finalità di realizzazione del parcheggio a raso descritta al precedente punto 3.2, dietro pagamento di un contributo che consenta all'Inps di rientrare delle spese di bonifica e degli oneri fiscali, per complessivi Euro 70.000,00 annui e per un periodo sin d'ora concordato in anni 9 (nove), come definito nel Piano Finanziario, allegato sub. 3 al presente Protocollo d'Intesa ed al successivo Accordo ex art.15, Legge 241/90.

Le Parti convengono sin d'ora che:

- il suindicato periodo novennale, ed il pagamento del previsto contributo, decorreranno dalla data di collaudo delle opere di realizzazione del parcheggio da parte del Comune, e comunque non oltre quattordici mesi dalla data di consegna dell'area bonificata al Comune;
- il contributo potrà subire variazioni rispetto a quanto definito nel protocollo d'intesa in funzione degli effettivi costi della bonifica o messa in sicurezza dell'area. In ogni caso la variazione non potrà superare il 20 % dell'importo inizialmente pattuito;
- lo stipulando accordo ex art. 15 l. 241/90, fermo il divieto per il Comune di cedere il rapporto o l'area a terzi, prevederà la possibilità per il Comune di realizzare, secondo standard di legge, e gestire il parcheggio anche attraverso soggetti terzi, selezionati mediante le procedure previste dall'ordinamento, manlevando l'INPS da ogni pretesa di detti terzi (per il pagamento di indennità, il riconoscimento di diritti di sorta sull'area e quant'altro) ed esonerandolo da qualsivoglia responsabilità verso terzi, anche a mezzo di stipula di apposite

garanzie assicurative. In ogni caso la durata della concessione dell'area non potrà essere maggiore rispetto al periodo di anni 9 sopra indicato, salvo espresso e formale nuovo accordo tra Comune di Bergamo ed Inps.

3.5 – Il Comune di Bergamo si impegna a realizzare il parcheggio a raso descritto nel precedente punto 3.3 - Fase 1, entro un anno a partire dalla data di consegna del terreno da parte dell'INPS.

3.6 – Il Comune di Bergamo si impegna alla scadenza del periodo di concessione indicato al precedente punto 3.4, fatta salvo concorde volontà di rinnovo a condizioni da rinegoziare, a riconsegnare l'area all'INPS completa di tutte le infrastrutture realizzate per l'utilizzo della superficie a parcheggio.

3.7 - Le Parti concordano altresì che, qualora l'attuazione dello sviluppo definitivo dell'area e del più ampio comparto denominato "AT8 – Porta Sud" dal vigente Documento di Piano avvenga prima del completamento del periodo indicato al precedente punto 3.4, INPS o suo avente causa, ove voglia recedere anticipatamente dall'accordo, fattane espressa comunicazione al Comune ed all'eventuale concessionario con preavviso di mesi 6 rispetto alla data di riconsegna, indennizzerà il Comune per la realizzazione e gestione del parcheggio a raso per gli importi corrispondenti alla sola quota derivante dal minor periodo di utilizzo del parcheggio rispetto a quanto previsto nel precedente punto 3.4, determinati in relazione al mancato ammortamento complessivo dei costi sostenuti per la realizzazione dello stesso, secondo quanto previsto nel Piano Finanziario allegato sub. 3 al presente Protocollo (vedi "Ammortamenti residui - Ram" tabella pag. 18 "Stima e proiezione dei ricavi totali e dei costi della gestione"), ove la riconsegna debba avvenire entro i primi sei anni.

Nessun indennizzo sarà dovuto dall'Inps ove invece la riconsegna debba avvenire a partire dal settimo anno, fermo l'obbligo del preavviso di mesi 6.

Articolo 4 - Cronoprogramma

Le fasi temporali descritte nei precedenti punti sono riportate con modalità e tempi di attuazione nel cronoprogramma definito congiuntamente ed allegato sub. 4 al presente Protocollo.

Articolo 5 - Obblighi reciproci di collaborazione

Le Parti, nello svolgimento delle attività di rispettiva competenza, si impegnano:

- a) a rispettare i termini concordati ed indicati nel presente Protocollo di Intesa;
- b) ad utilizzare forme di sollecita collaborazione e di efficace coordinamento, con il ricorso a strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa;
- c) ad attivare ed utilizzare tutti gli strumenti e le risorse individuate nel presente atto;
- d) ad adottare ogni misura idonea a pervenire alla positiva e tempestiva conclusione delle attività previste nel Protocollo di Intesa, impegnandosi a svolgere le attività a tal fine necessarie ed astenendosi da qualsiasi comportamento che possa compromettere e/o ritardare il raggiungimento di tale scopo.

Articolo 6 - Disposizioni finali

Qualora entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Protocollo di Intesa non venissero concluse le procedure di approvazione dell'Accordo tra Enti, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90 e s.m.i., citato al precedente art. 3.4 e concluse le operazioni di bonifica dell'area di cui al precedente art. 3.2, il medesimo Protocollo di Intesa cesserà di avere efficacia e le Parti resteranno libere da ogni impegno

assunto in relazione al contenuto degli accordi oggetto del presente atto.

In tal caso, le Parti non avranno alcuna pretesa a qualsivoglia titolo le une dalle altre in relazione a detti accordi, impegnandosi, in ogni caso, a ricercare una nuova soluzione condivisa.

Articolo 7 – Allegati

Si allegano al presente Protocollo, quale parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

1. Planimetria individuazione area "ex Gasometro"
2. Scheda di sintesi delle previsioni urbanistiche area "ex Gasometro" con estratto Documento di Piano del PGT vigente: Scheda Progetto "AT8 Porta Sud"
3. Piano finanziario realizzazione parcheggio a raso
4. Cronoprogramma

Letto, firmato e sottoscritto in data in Bergamo.

Istituto Nazionale di Previdenza Sociale

Il Direttore Regionale,

Comune di Bergamo

Il Sindaco, *Giorgio Gori*
