



COMUNE DI BERGAMO
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO
CDP INVESTIMENTI SGR SPA
REGIONE LOMBARDIA

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA
RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE EX CASERME
MONTELUONGO-COLLEONI

G

allegato

PIANO FINANZIARIO

Descrizione opere/interventi Atto Integrativo all'Accordo di Programma					
	Stima costi*	Tipologia opere	Soggetti finanziatori**	Soggetti attuatori	Rif. Art. AdP
Edifici ex Caserma Montelungo					
Residenze universitarie	€ 11.712.959	Servizio universitario/Residenza sociale	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.1
Spazi tecnici (magazzini - cantine)	€ 911.871	Servizio universitario/Spazi tecnici	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.1
Spazi comuni universitari/didattica	€ 2.781.568	Servizio universitario/Spazi comuni-didattica	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.1
Totale parziale (A2)	€ 15.406.399				
Edifici ex Caserma Colleoni					
Residenze universitarie e Servizi per l'istruzione Universitaria (aule didattiche edificio C) (A3)	€ 10.626.747	Servizio universitario/Servizi Abitativi	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.2
Edifici privati con destinazione commerciale terziaria e residenza libera	€ 7.549.549	Intervento privato	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.2
Parcheggi interrati pertinenziali e locali tecnici	€ 2.910.493	Intervento privato	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.3
Totale parziale	€ 21.086.790				
Opere pubbliche e spazi interni al comparto					
Piazza pubblica (compreso restauro abside) (B4)	€ 2.043.386	Opere di urbanizzazione	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.3
Parcheggio interrato pubblico (B3)	€ 869.862	Opere di urbanizzazione	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.3
Edificio commerciale parzialmente ipogeo (edificio ED)	€ 300.732	Intervento privato	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.3
Totale parziale	€ 3.213.981				
Opere pubbliche complementari (esterne al comparto)					
Sottopasso ciclopedonale di via San Giovanni (B2)	€ 750.000	Opera pubblica/Std Qualità	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.4
Riqualificazione degli spazi aperti pubblici circostanti (B1)	€ 575.202	Opera pubblica/Std Qualità	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.4
Totale parziale	€ 1.325.202				
TOTALE COMPLESSIVO	€ 41.032.371				
Coacervo delle spese tecniche sostenute e da sostenere sino al livello di progettazione definitiva, compreso suo aggiornamento - edifici ex Montelungo	€ 1.114.589	Servizio universitario/Residenza sociale	Comune Bg	Comune Bg	4.2 c)
* valori riferiti al livello di avanzamento progettuale di AdP, potranno subire variazioni in fase attuativa					
** per soggetto finanziatore si intende il soggetto che materialmente investe le risorse finanziarie nella realizzazione dell'opera [in altro prospetto si indicano i proventi derivanti dai sottoscrittori dell'AdP e nell'Allegato L si trovano esplicitati gli apporti dei sottoscrittori al Fondo]					

Calcolo preventivo contributo costo di costruzione / standard di qualità Atto Integrativo*

*Stima preventiva oneri basata su funzioni e relativi dimensionamenti 'Allegato N - Nuova soluzione progettuale'

Tipo intervento - destinazione uso	Slp (mq)	Volume (mc)	Oneri tabellari**				Riduzioni*** %	Oneri di urbanizzazione			Oneri cambio d'uso	Standard qualità (€)	Totale oneri - Standard qualità (€)	Contributo sul costo di costruzione*** (€)
			I° -(€/mq)	II° -(€/mq)	I° - (€/mc)	II° - (€/mc)		I° - (€)	II° - (€)	I° + II° - (€)				
EDIFICI EX CASERMA MONTELUngo (art. 3.1 AdP)														
Ristrutturazione														
Servizi Rs3a	10.783,31	50.494,11			2,90	6,90	50,00%	73.216,46	174.204,68	247.421,14	/	247.421,14	494.842,28	0,00
<i>Totale Montelungo</i>	10.783,31	50.494,11						73.216,46	174.204,68	247.421,14	/	247.421,14	494.842,28	0,00
EDIFICI EX CASERMA COLLEONI (art. 3.2 AdP)														
Nuova costruzione														
Commerciale	1.947,75	6.817,11	121,30	140,50			75,00%	59.065,52	68.414,72	127.480,24	/	127.480,24	254.960,48	97.387,50
Servizi Rs3a	2.543,07	7.629,21			7,20	17,20	50,00%	27.465,16	65.611,21	93.076,36	/	93.076,36	186.152,72	0,00
Servizi per l'istruzione universitaria Si	2.961,41	13.625,55	30,30	35,10			50,00%	44.865,36	51.972,75	96.838,11	/	96.838,11	193.676,21	35.754,06
Residenza libera	3.722,96	11.168,89			14,50	34,50	75,00%	40.487,23	96.331,68	136.818,90	/	136.818,90	273.637,81	38.923,55
Ristrutturazione														
Commerciale	697,64	3.802,14	48,50	56,20			75,00%	8.458,89	9.801,84	18.260,73	/	18.260,73	36.521,45	55.811,20
Servizi Rs3a	2.027,36	9.667,61			2,90	6,90	50,00%	14.018,03	33.353,25	47.371,29	/	47.371,29	94.742,58	0,00
<i>Totale Colleoni</i>	13.900,19	52.710,51						194.360,18	325.485,44	519.845,63	/	519.845,63	1.039.691,25	227.876,31
EDIFICIO 'ED' INTERNO AL COMPARTO (art. 3.3 AdP)														
Nuova costruzione														
Commerciale	307,34	1.075,69	121,30	140,50			75,00%	9.320,09	10.795,32	20.115,40	/	20.115,40	40.230,81	15.367,00
<i>Totale spazi interni al comparto</i>	307,34	1.075,69						9.320,09	10.795,32	20.115,40	/	20.115,40	40.230,81	15.367,00
Totale Montelungo - Colleoni - edificio interno al comparto	24.990,84	104.280,31				/		276.896,73	510.485,44	787.382,17	/	787.382,17	1.574.764,33	243.243,31

** Aliquote rif. Del. C.C. 24 del 30-04-2020

*** Aliquote rif. Del. C.C. aggiornamento agosto 2020

Calcolo preventivo monetizzazione aree a servizi pubblici non reperite

	(mq)	Valore minimo di monetizzazione* (€)	Monetizzazione (€)
Totale dotazione servizi dovuta (art. 8.1 PdS)	4.925,90		
Totale dotazione servizi reperita	12.792,59		
<i>Delta servizi pubblici (plus)</i>	7.866,69	234,38	0
Totale dotazioni parcheggi pubblici/di uso pubblico dovuti (artt. 8.1 e 16 PdS)	2.379,82		
Totale dotazioni parcheggi pubblici/di uso pubblico reperiti	1.454,45		
<i>Delta parcheggi pubblici (minus)</i>	925,37	234,38	216.888,71
Totale monetizzazione dovuta €			216.888,71

* Rif. Del. C.C. 28 del 18-03-2013 - zona II, fascia Semicentrale

Bilancio economico opere pubbliche a scomputo oneri / contributi dovuti

	Stima costi opere pubbliche	Oneri di urbanizzazione primaria dovuti	Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti	Standard di qualità		Contributo sul costo di costruzione	Monetizzazioni	Differenza costi/oneri- contributi
				AI Montelungo	AdP L.go Barozzi			
Parcheggio interrato pubblico (B3)	€ 869.862	€ 276.897	€ 510.485		€ 82.480			€ 0
Piazza pubblica compreso restauro abside (B4)	€ 2.043.386				€ 1.826.497		€ 216.889	€ 0
Opere complementari esterne (B1+B2)	€ 1.325.202			€ 787.382	€ 294.577	€ 243.243		€ 0
Totale	€ 4.238.450	€ 276.897	€ 510.485	€ 2.990.937		€ 243.243	€ 216.889	€ 0

Prospetto costi/finanziamenti opere

A	COSTI - Servizi Universitari	Costi	Finanziamenti / proventi	Note
A1	Spese tecniche sostenute e da sostenere sino al livello di progettazione definitiva, compreso suo aggiornamento - edifici ex Montelungo	€ 1.114.589	COMUNE utilizzo diretto Standard di Qta' versati da CDP	Già assolte dal Comune per incarichi progettazione definitiva residenze universitarie Montelungo
A2	Residenze universitarie in ex Montelungo (residenze universitarie, spazi tecnici, spazi comuni/didattica)	€ 15.406.399	Apporto al Fondo di CDP	
A3	Residenze universitarie e Servizi per l'istruzione Universitaria (aule didattiche Edificio C) in ex Colleoni	€ 10.626.747	Apporto al Fondo di CDP	
	Totale (A1+A2+A3)	€ 27.147.735		

B	COSTI - Opere pubbliche comunali	Costi	Finanziamenti / proventi	Note
B1	Riqualificazione spazi aperti circostanti	€ 575.202	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da: Standard di Qualità/contributo sul costo di costruz.	v. tabella 'BILANCIO ECONOMICO OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO ONERI/CONTRIBUTI DOVUTI'
B2	Sottopasso ciclopedonale di via San Giovanni	€ 750.000	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da:Standard di Qualità/contributo sul costo di costruz.	
B3	Parcheggio interrato pubblico	€ 869.862	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da:Oneri di urbanizzazione/Standard di Qualità	
B4	Piazza pubblica (compreso restauro abside)	€ 2.043.386	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da: Standard di qualità e monetizzazioni	
B5	Totale (B1+B2+B3+B4)	€ 4.238.450		

C	FINANZIAMENTI - Riepilogo contributi dovuti	AdP vigente	Atto Integrativo	Note
	1 - Standard qualitativo			
C1	Standard di qualità Accordo di Programma ex ospedale Largo Barozzi	€ 3.318.143,00	€ 3.318.143,00	
C2	Standard di qualità AdP Montelungo (importo già versato sulla base del vigente AdP e relativo progetto)	€ 1.075.827,60		
C2a	Standard di qualità Atto Integrativo AdP Montelungo		€ 787.382,17	v. tabella 'CALCOLO PREVENTIVO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE/STANDARD DI QUALITÀ'
C3	Totale AdP vigente (C1+C2) Totale AI AdP (C1+C2a)	€ 4.393.970,60	€ 4.105.525,17	
C4	2 - Contributo di costruzione			
C5	Oneri di urbanizzazione	€ 845.419	€ 787.382	
C5a	Oneri cambio d'uso	€ 221.409	€ 0	
C6	Contributo commisurato al costo di costruzione	Non determinato	€ 243.243	v. tabella 'CALCOLO PREVENTIVO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE/STANDARD DI QUALITÀ'
C7	Monetizzazioni	€ 0	€ 216.889	
C8	Totale (C5+C6+C7)		€ 1.247.514	
C9	Totale generale (C3+C8)		€ 5.353.039	

D Bilancio costi/finanziamenti per opere pubbliche comunali e spese di progettazione a carico del Comune	
D1	Costi - Opere pubbliche comunali (B5) € 4.238.450
D2	Costi - Spese tecniche sostenute e da sostenere sino al livello di progettazione definitiva, compreso suo aggiornamento - edifici ex Montelungo (A1) € 1.114.589
D3	<i>Totale costi (B5 + A1)</i> € 5.353.039
D4	Finanziamenti - contributi dovuti (C9) € 5.353.039
D5	Differenza costi/finanziamenti (D3 - D4) € 0

E Utilizzo standard di qualità - quote da rimborsare a CDPI (art. 4.2 lettera b - Atto integrativo AdP Montelungo)	
Somme standard di qualità già versate da CDPI	
E1	Importo standard di qualità versato da CDP AdP Montelungo (C2) € 1.075.828
E2	Importo standard di qualità versato da CDP AdP Largo Barozzi (C1) € 3.318.143
	<i>Totale (C3)</i> € 4.393.971
Somme standard di qualità già utilizzate dal Comune	
E3	Spese di progettazione definitiva Montelungo già sostenute dal Comune (a dedurre) (A1) € 1.114.589
	<i>Differenza (C3-A1)</i> € 3.279.382
Somme standard di qualità da rimborsare a CDPI	
E4	Delta standard di qualità dovuti AdP/Atto integrativo (da restituire a CDPI) (C2-C2a) € 288.445
E5	Somme standard di qualità in disponibilità al Comune da restituire a CDPI al netto di quanto già utilizzato (E3) e da restituire in quanto non dovuto (E4) € 2.990.936
	Totale somme da restituire a CDPI (E4+E5) € 3.279.382

Apporti immobiliari e finanziari

Rif. Art. Al AdP

Apporti al Fondo Immobiliare da parte del Comune		
Valore edifici ex Caserma Montelungo	€ 2.528.960	4.2 lett. a)
Slp commerciale piazza interna pertinenza Montelungo (mq 310)	€ 111.600	4.2 lett. a)
Totale	€ 2.640.560	4.2 lett. a)

Apporti al Fondo Immobiliare da parte di CDP		
Valore edificio ex Caserma Colleoni	€ 12.000.000	4.1 lett. d)
Apporto finanziario	€ 21.000.000	4.1 lett. e)
Totale	€ 33.000.000	

Impegno di acquisto da parte dell'Università		
Caserma ex Montelungo		
Residenze Universitarie	€ 18.930.620	
Spazi comuni universitari/didattica	€ 4.495.603	
Servizi tecnici (magazzini/cantine)	€ 1.473.777	
sub Totale	€ 24.900.000	4.3 lett. a)
Casema ex Colleoni		
Spazi universitari (edificio EC)	sub Totale	€ 7.700.000
Totale	€ 32.600.000	4.3 lett. b)

Apporto Finanziario Regione Lombardia a favore Università		
Finanziamento	€ 15.000.000	4.4 lett. a)
Totale	€ 15.000.000	