

**ATTO INTEGRATIVO**

**ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

**TRA COMUNE DI BERGAMO, REGIONE LOMBARDIA,  
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO,**

**CDP INVESTIMENTI SGR S.P.A.,**

**PER LA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE  
DELLE EX CASERME MONTELUONGO-COLLEONI**

(ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 6 della L.R. n. 2 del 14 marzo 2003)

## TRA

- **COMUNE DI BERGAMO**, di seguito denominato anche “*Comune*”, con sede in Bergamo, piazza Giacomo Matteotti n. 27, nella persona del Sindaco *Giorgio Gori*;
- **REGIONE LOMBARDIA**, di seguito denominata anche “*Regione*”, con sede in Milano, piazza Città di Lombardia 1, nella persona del Presidente *Attilio Fontana*;
- **UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BERGAMO**, di seguito denominata anche “*Università*”, con sede in Bergamo, via Salvecchio n. 19, nella persona del Rettore *Remo Morzenti Pellegrini*;
- **CDP INVESTIMENTI SGR s.p.a.**, di seguito denominata anche “*CDPI*”, con sede in Roma, via Alessandria 220, nella persona nella persona del Direttore Generale *Marco Sangiorgio*;

## VISTI

- il d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti locali” e s.m.i. ed in particolare, l’art. 34 recante la disciplina generale in materia di Accordi di Programma;
- la l.r. 14 marzo 2003, n. 2 e s.m.i. “Programmazione negoziata regionale” e s.m.i. ed in particolare, l’art. 6, recante la disciplina della programmazione negoziata regionale;

## PREMESSO CHE

- 1) in data 29/07/2016 è stato sottoscritto l’Accordo di Programma tra Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDP Investimenti SGR s.p.a. per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni, approvato con Decreto del Sindaco di Bergamo n. 41 in data 01/08/2016, pubblicato sul BURL in data 10/08/2016;
- 2) l’obiettivo dell’Accordo di Programma sottoscritto, enunciato all’art. 2.1. dello stesso, è “*il recupero degli immobili esistenti funzionali all’insediamento di servizi universitari (residenze universitarie e Centro Universitario Sportivo), oltre a funzioni residenziali, terziario/commerciali e a servizi, assicurando il coordinamento dei soggetti pubblici e privati nella definizione ed attuazione degli interventi previsti*”;

- 3) a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma, sono stati finora attuati i seguenti impegni previsti all'art. 4 del testo di Accordo:
- il frazionamento e la cessione da parte di CDPI al Comune, senza corrispettivo economico, delle porzioni di immobili da destinare a servizi universitari, con atto di compravendita n. 55019 rep. notaio Armando Santus di Bergamo in data 24/11/2016 (*art. 4.1 lettere a, b*);
  - la demolizione, a cura e spese di CDPI, degli edifici necessari alla realizzazione dell'intervento destinato a servizi universitari (*art. 4.1 lettera c*);
  - il completamento degli interventi di bonifica a cura e spese di CDPI (*art. 4.1 lettera d*);
  - il versamento al Comune da parte di CDPI, a titolo di "*standard di qualità*", dell'importo pari a €. 1.075.827,60 (*art. 4.1 lettera f*);
  - la progettazione definitiva, a carico del Comune, dell'opera pubblica relativa ai servizi universitari (*art. 4.2 lettera b*);
- 4) con nota del 12/02/2019, il Presidente della Regione Lombardia, in risposta alla richiesta dell'Università degli Studi di Bergamo di cofinanziamento all'Ateneo trasmessa in data 13/07/2018, ha comunicato lo stanziamento regionale di euro 10 milioni, approvato con la "*Legge di stabilità 2019-2021*", da destinarsi alla realizzazione della residenza universitaria prevista dall'Accordo di Programma, chiedendo nel contempo al Sindaco del Comune di Bergamo, in qualità di Presidente del Collegio di Vigilanza, l'adozione degli atti necessari per assicurare l'ingresso di Regione Lombardia nell'iter di Accordo di Programma già avviato;
- 5) il Collegio di Vigilanza dell'Accordo, nella seduta del 15/04/2019, ha preso atto dei lavori della segreteria tecnica svoltasi in data 26/03/2019, con particolare riferimento ai seguenti aspetti afferenti allo stato di attuazione degli interventi previsti dall'Accordo:
- il nuovo quadro economico del progetto definitivo dei servizi universitari, che prevede un aumento dei costi originariamente preventivati nel Piano Finanziario allegato all'Accordo;
  - i tempi di attuazione dei due comparti (pubblico e privato) rispetto a quanto previsto dal cronoprogramma allegato all'Accordo ed alla necessità di rispettare l'impegno

reciproco dei soggetti sottoscrittori, assunto all'art. 4 dell'Accordo di Programma, a garantire l'avvio contestuale degli interventi pubblici e privati;

- la verifica delle modifiche alle tipologie e al dimensionamento dei servizi universitari previsti nel progetto definitivo redatto dai progettisti incaricati, nonché la valutazione delle eventuali conseguenti ricadute rispetto ai contenuti dell'Accordo (in termini urbanistici, economico-finanziari, temporali, convenzionali), oltre alla verifica delle destinazioni funzionali del comparto privato, rispetto alla soluzione progettuale allegata all'Accordo di Programma;
- 6) nella medesima seduta del 15/04/2019, il Collegio di Vigilanza ha preso altresì atto, su richiesta dell'Università e stanti le sostanziali e mutate condizioni iniziali dell'accordo, di procedere, in ogni caso, stante soprattutto i maggiori costi presentati, ad una revisione integrale del progetto, nonché ad ulteriori approfondimenti progettuali al fine di valutare un possibile incremento del numero di alloggi, con un diverso layout delle stanze per studenti e, parimenti, procedere ad una ottimizzazione del progetto di rinforzo strutturale, il tutto al fine di ricondurre l'intervento di riqualificazione entro i limiti di un impegno sostenibile per l'Ateneo, così come da esso deliberato sin dall'origine;
- 7) il Collegio di Vigilanza, ad esito della seduta del 15/04/2019, ha preso pertanto atto della necessità di procedere alla modifica dell'Accordo di Programma, anche mediante specifico Atto integrativo allo stesso, in esito anche all'eventuale modifica degli aspetti patrimoniali connessi alla cessione all'Università della porzione del compendio immobiliare della ex caserma Montelungo, nonché alle nuove modalità di realizzazione, gestione e convenzionamento dei servizi universitari sportivi;

#### CONSIDERATO CHE

- 8) a seguito di successive interlocuzioni e confronti tra i firmatari dell'Accordo di Programma, finalizzate ad ottimizzare gli interventi e gli investimenti previsti mediante una nuova valutazione della fattibilità di un'operazione unitaria, CDPI ha trasmesso ai sottoscrittori dell'Accordo una nuova ipotesi di realizzazione del campus universitario che prevede la riqualificazione di entrambi gli immobili, caserma Montelungo e caserma Colleoni, destinate in prevalenza a spazi (aule e uffici) e residenze universitarie oltre che residenze e spazi commerciali, con l'eliminazione della previsione del Centro Universitario Sportivo;

- 9) il Consiglio di Amministrazione dell'Università di Bergamo, nella seduta del 4/02/2020, ha preliminarmente approvato l'ipotesi di cui al punto precedente redatta da CDPI, decidendo di procedere all'acquisto diretto della Montelungo e delle Aule didattiche nella ex Colleoni, individuate nell'edificio EC, e di proseguire, in comune accordo con Comune e CDPI, con gli ulteriori passi istituzionali necessari per favorire il raggiungimento degli obiettivi concordati di riqualificazione dell'intero complesso con la destinazione prevalente e unitaria agli usi di didattica e residenzialità universitaria;
- 10) gli obiettivi e gli impegni sopra richiamati sono stati presentati alla giunta comunale, che li ha condivisi, nella seduta del 6/02/2020, in vista dello sviluppo del percorso di ulteriore modifica all'Accordo di Programma;
- 11) nella seduta del 04/05/2020, il Collegio di Vigilanza ha disposto di dare avvio alla promozione dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma per disciplinare l'aggiornamento del programma degli interventi, delle modalità di attuazione e degli adempimenti dei soggetti interessati, al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi concordati di riqualificazione dell'intero complesso delle ex Caserme Montelungo-Colleoni, con la destinazione prevalente agli usi di didattica e residenzialità universitaria oltre che di residenza e spazi commerciali;
- 12) nella medesima seduta, il Collegio di Vigilanza ha preso atto dell'unanime consenso all'adesione di Regione Lombardia all'Accordo di Programma, anche con riferimento all'impegno finanziario assunto e di un nuovo contributo stanziabile, stante l'ingente cofinanziamento richiesto ora all'Ateneo, pari a 5 milioni di euro e già richiesto nello scorso febbraio alla stessa Regione Lombardia da parte dell'Università;
- 13) con Ordine del Giorno del Consiglio Comunale n. 80 – n. 68 reg. C.C. del 15/06/2020, il Comune ha formalmente avviato le procedure per la definizione dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma;
- 14) con d.g.r. n. XI/3267 del 23 giugno 2020, Regione Lombardia ha aderito al presente Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 6 comma 12 della L.R. n. 2/2003, valutandone l'interesse pubblico e la coerenza con gli obiettivi prioritari del Programma Regionale di Sviluppo della X legislatura;
- 15) con l.r. 65/2020, di assestamento di Bilancio, sono stati confermati e destinati a servizi universitari (aule, spazi per la didattica e residenze universitarie) i 10 milioni di euro già

assegnati con l.r. 24/2018 per le nuove sedi universitarie di Bergamo all'interno delle ex Caserme Montelungo e Colleoni di Bergamo;

- 16) in data 30/07/2020, il Collegio di Vigilanza ha validato l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo e i relativi allegati predisposti dalla Segreteria Tecnica;
- 17) con deliberazione del C.d.A. in data 31/07/2020, CDPI ha approvato l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 18) con verbale del C.d.A. in data 05/08/2020, delibera repertorio n. 142/2020, l'Università ha approvato l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 19) con d.g.r. n. 3532 in data 05/08/2020, la Regione ha approvato l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 20) con medesima deliberazione di Giunta Regionale, in attuazione della l.r. 9/2020, sono stati assegnati all'Università ulteriori 5 milioni di finanziamento per le nuove sedi universitarie di Bergamo all'interno delle ex Caserme Montelungo e Colleoni di Bergamo;
- 21) con delibera n. 99 reg. in data 07/08/2020, il Consiglio Comunale di Bergamo ha approvato l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo di Programma, con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, nonché le modifiche al Piano dei Servizi, non comportanti variante al Piano stesso ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005, per la realizzazione dei nuovi servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dall'Accordo.

Tutto ciò premesso e considerato, tra i soggetti interessati all'Accordo di Programma, come sopra individuati, si conviene e si stipula quanto segue:

## **PARTE PRIMA**

### **Elementi generali**

#### **Articolo 1 – Premesse e allegati**

Le premesse, gli atti ed i documenti allegati, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare, costituiscono parte integrante e sostanziale, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, commi 1 e 3, della legge 241/1990, del presente Atto integrativo all'Accordo di Programma che sarà attuato secondo le modalità e con gli effetti previsti dall'art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 «*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*», dall'art. 6 della l.r. 14 marzo 2003, n. 2 «*Programmazione negoziata regionale*».

Costituiscono allegati al presente Atto integrativo gli elaborati di seguito elencati, che sostituiscono quelli allegati all'Accordo di Programma vigente:

- Allegato A - Planimetria generale di intervento
- Allegato B - Norme tecniche di attuazione
- Allegato C - Individuazione proprietà immobiliari all'atto del conferimento al fondo
- Allegato D - Individuazione spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Allegato E - Individuazione interventi e lotti funzionali
- Allegato F - Cronoprogramma
- Allegato G - Piano Finanziario
- Allegato H - Perizia estimativa immobili comunali
- Allegato I - Schema atto unilaterale d'obbligo
- Allegato L - Studio fattibilità fondo immobiliare
- Allegato M - Relazione tecnica-illustrativa nuova soluzione progettuale
- Allegato N - Nuova soluzione progettuale architettonica
- Allegato O - Relazione urbanistica modifiche Piano dei Servizi

#### **Articolo 2 - Obiettivo e oggetto dell'Atto integrativo all'Accordo**

**2.1** Obiettivo del presente Atto integrativo è l'aggiornamento del programma degli interventi, delle modalità di attuazione e degli adempimenti dei soggetti interessati, al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi concordati di riqualificazione dell'intero complesso delle ex Caserme Montelungo-Colleoni, con la prevalente destinazione agli usi di didattica e

residenzialità universitaria oltre che di residenza e spazi terziario-commerciali, assicurando il coordinamento dei soggetti nella definizione ed attuazione degli interventi previsti.

**2.2** Oggetto del presente Atto integrativo è la modifica degli interventi previsti dell'Accordo, la revisione del relativo piano finanziario, con aggiornamento della stima dei costi, dei finanziamenti previsti e del relativo cronoprogramma, nonché la definizione di nuove modalità di realizzazione degli interventi, tramite un fondo immobiliare (Fondo) gestito da una SGR terza (SGR Promotore), che sarà individuata tramite procedura ad evidenza pubblica e di cui saranno sottoscrittori il fondo FIV Extra, gestito da CDPI e partecipato da Cassa Depositi e Prestiti (CDP), ovvero altro fondo sempre gestito dalla CDPI e partecipato da CDP, e il Comune. In particolare, al Fondo competerà:

- riqualificare l'ex Caserma Montelungo, destinata a residenze universitarie e Aule Didattiche, vendendola all'Università al completamento dei lavori secondo le destinazioni previste al successivo art. 3.1;
- riqualificare l'ex Caserma Colleoni, provvedendo alla sua successiva vendita, secondo le destinazioni previste al successivo art. 3.2;
- Realizzare le opere pubbliche di cui ai successivi artt. 3.3 e 3.4.

**2.3** In relazione all'oggetto e all'obiettivo sopra indicati, il presente Atto integrativo:

- definisce i nuovi interventi e le opere da eseguire per la riqualificazione, urbanizzazione ed infrastrutturazione dell'ambito territoriale oggetto dell'Accordo, relativo al complesso immobiliare delle ex Caserme Montelungo-Colleoni;
- determina ed aggiorna gli impegni e gli obblighi reciproci tra i soggetti sottoscrittori, ai fini della realizzazione degli interventi previsti, in particolare prevedendo natura, modalità e termini degli obblighi assunti dalle parti, nonché le condizioni e garanzie per l'attuazione degli interventi;
- individua le modifiche al Piano dei Servizi, non comportanti variante al PGT vigente, per la realizzazione delle nuove attrezzature universitarie, descritte nell'Allegato "O" al presente Atto.



## **PARTE SECONDA**

### **Interventi attuativi**

L'articolo 3 dell'Accordo vigente è sostituito dal seguente:

#### **Articolo 3 - Definizione degli interventi**

L'Atto integrativo all'Accordo di Programma prevede la realizzazione di interventi edilizi, per una superficie lorda di pavimento (s.l.p.) massima complessiva pari a mq **25.000**, articolati secondo le destinazioni funzionali previste nei seguenti ambiti, individuati nell'Allegato "E" al presente Atto.

#### **3.1 Edifici ex Caserma Montelungo**

L'intervento prevede il recupero funzionale degli edifici individuati nell'Allegato "A" al presente Atto, per una s.l.p. pari a mq **10.790**, con le seguenti destinazioni d'uso ammesse: residenze universitarie e servizi generali per l'istruzione universitaria.

#### **3.2 Edifici ex Caserma Colleoni**

L'intervento prevede il recupero funzionale, la ricostruzione degli edifici individuati nell'Allegato "A" al presente Atto, per una s.l.p. pari a mq **13.900**, con le seguenti destinazioni d'uso ammesse: residenze universitarie, servizi generali per l'istruzione universitaria, residenza libera, commerciale (limitatamente alla tipologia di esercizi di vicinato, fino a mq 250 di superficie di vendita per ogni esercizio) e terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli.

#### **3.3 Opere pubbliche e spazi interni al comparto**

L'intervento prevede la realizzazione di spazi aperti pubblici interni alla corte, destinati a piazza pavimentata, arredata e con piantumazione a verde, individuati nell'Allegato "D" al presente Atto. Nel sottosuolo della piazza è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali alle funzioni previste. L'intervento prevede altresì la realizzazione di spazi ipogei destinati a esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, per una s.l.p. pari a mq **310**, individuati nell'Allegato "A" al presente Atto.

### **3.4 Opere pubbliche complementari**

L'intervento prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione complementari esterne, qualificate come standard di qualità, la cui esatta perimetrazione sarà definita in sede di progettazione definitiva delle medesime opere pubbliche.

Le opere in argomento consistono nella realizzazione di un sottopasso ciclo-pedonale di via San Giovanni di connessione tra il Parco Suardi e i nuovi spazi aperti di uso pubblico interni al comparto, oltre ad interventi di riqualificazione degli spazi aperti pubblici circostanti il compendio immobiliare.

### **3.5 Modalità attuative**

L'attuazione degli interventi relativi ai comparti di cui ai precedenti articoli 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 è demandata ad un Fondo gestito da una SGR Promotore, che sarà individuata tramite procedura ad evidenza pubblica, e di cui saranno sottoscrittori il FIV Extra, fondo gestito da CDPI e partecipato da CDP, ovvero altro fondo sempre gestito dalla CDPI e partecipato da CDP e Comune.

Il bando di gara per l'individuazione della SGR Promotore conterrà quale elemento vincolante il Cronoprogramma allegato sub. "F" al presente Atto, fatti salvi i ritardi non imputabili alla SGR Promotore medesima, e come elementi essenziali (elenco da intendersi indicativo e non esaustivo): le linee guida per il regolamento del Fondo, gli elementi principali del piano economico-finanziario, le proposte pervenute da soggetti terzi in merito agli affidamenti dei servizi tecnici. L'individuazione di figure professionali per i suddetti servizi tecnici diverse da quelle le cui proposte sono state allegate in sede di gara, dovrà avere il gradimento dei sottoscrittori del Fondo.

Costituiscono ulteriori elementi vincolanti da assumere quali condizioni di partecipazione alla gara:

a) la richiesta di individuazione, da parte delle SGR concorrenti, di un gestore professionale unico per le residenze universitarie (sia per le residenze ex Montelungo che per le residenze ex Colleoni). Il medesimo bando di gara dovrà altresì riportare, a valere per la sola parte delle residenze universitarie che godono del finanziamento regionale:

- l'obbligo di contabilità separata delle residenze Universitarie e delle residenze libere;
- l'obbligo di assenza di sovracompensazione ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 30 marzo 2016, n. 8 e della d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 delle residenze universitarie site nella ex caserma Montelungo;

- il modello di calcolo e le garanzie allo scadere del contratto ai fini di garantire la restituzione dei fondi in caso di verifica di sovracompensazione;
- gli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia di servizi residenziali universitari;
- quale elemento di premialità dell'offerta tecnica, l'allestimento (arredi) a carico dello stesso gestore della residenza universitaria della sola Montelungo;

b) l'individuazione, sempre ad opera delle SGR concorrenti, di un soggetto che assuma l'obbligo, assistito da idonee garanzie, di acquistare le residenze dell'immobile ex caserma Colleoni, al termine della loro realizzazione, per una superficie complessiva pari a mq 5.491 a un prezzo minimo pari a euro 9.120.000 (novemilioncentoventimila).

Le linee guida per la costituzione del suindicato Fondo immobiliare sono contenute nello Studio di fattibilità, allegato sub. "L" al presente Atto.

Per gli aspetti di carattere urbanistico-edilizio, di realizzazione delle opere pubbliche e relativi scomputi, le modalità d'attuazione degli interventi sono subordinate alla sottoscrizione da parte del Fondo dell'atto unilaterale d'obbligo, allegato sub. "I" al presente Atto integrativo.

## **PARTE TERZA**

### **Nuovi impegni in capo ai soggetti sottoscrittori, Piano Finanziario e Cronoprogramma**

#### **Articolo 4 - Nuovi impegni in capo ai soggetti sottoscrittori**

Nel rispetto dei principi di collaborazione e di non aggravamento del procedimento, di cui alla Legge 241/1990, i soggetti sottoscrittori del presente Atto si impegnano a:

- collaborare attivamente con gli altri soggetti coinvolti in attuazione del principio costituzionalmente assistito di leale cooperazione istituzionale;
- promuovere tutte le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e dei termini assunti con la sottoscrizione del presente Atto;
- avvalersi di ogni strumento della vigente normativa in materia di semplificazione dell'attività amministrativa, nonché di snellimento ed accelerazione dei procedimenti di decisione, controllo ed esecuzione degli interventi;
- rimuovere e superare ogni impedimento e/o ogni ostacolo (procedurale, etc.) relativo alla realizzazione degli interventi ed all'attuazione degli impegni assunti nel presente Atto, in ogni fase e tempo e quale ne sia la causa, fino alla loro completa attuazione.

Con il presente Atto, i soggetti sottoscrittori assumono i nuovi impegni di seguito descritti:

**4.1 CDPI**, in nome e per conto del FIV Extra, si impegna a:

- a) predisporre la progettazione del comparto relativo all'ex Caserma Colleoni escluso edificio EC, ad un livello preliminare, lasciando alla SGR Promotore la successiva fase di elaborazione del progetto definitivo ed esecutivo, in collaborazione con il gestore dello studentato;
- b) predisporre la progettazione definitiva dell'edificio EC destinato ad aule didattiche, lasciando alla SGR Promotore la successiva fase di elaborazione del progetto esecutivo;
- c) predisporre, in collaborazione con il Comune, l'istruttoria per la procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione della SGR Promotore;
- d) apportare l'immobile relativo all'ex Caserma Colleoni nel Fondo ad un valore di euro 12.000.000, ferma restando la valutazione dell'esperto indipendente in sede di costituzione del Fondo, sottoscrivendo quote antergate;
- e) mettere a disposizione per cassa al Fondo le risorse necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo 3, fino ad un massimo di euro 21.000.000, sottoscrivendo quote antergate per euro 21.000.000;
- f) mettere a disposizione, per cassa, al Fondo le somme retrocesse dal Comune, di cui al successivo articolo 4.2, lettera b), che saranno utilizzate dal Fondo per finanziare i costi degli interventi qualificati come standard di qualità dall'Atto unilaterale d'obbligo allegato sub. "I" al presente Atto;
- g) predisporre, in collaborazione con il Comune e con l'Università, la documentazione tecnico-analitica necessaria prevista per l'attestazione del valore di compravendita delle residenze universitarie e delle aule didattiche, affinché l'Università possa richiedere l'attestazione di congruità del valore stesso all'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 98/2011, che dovrà pervenire all'Università entro il 31 agosto 2020; collaborando anche alla predisposizione di documentazione aggiuntiva che dovesse essere richiesta.

**4.2 COMUNE DI BERGAMO** si impegna a:

- a) apportare nel Fondo l'immobile individuato nell'Allegato "C" al presente Atto, relativo all'ex Caserma Montelungo, a un valore di euro 2.640.560,20 - ferma restando la valutazione dell'esperto indipendente in sede di costituzione del Fondo - come

definito dalla Perizia allegata sub. "H" al presente Atto, che stima il valore dell'edificio della ex caserma in euro 2.528.960,20 e la nuova superficie commerciale, localizzata nel cortile di pertinenza, in euro 111.600,00, sottoscrivendo quote postergate prive di rendimento associato, esclusa sin d'ora l'assunzione di eventuali ulteriori costi derivanti dallo sviluppo immobiliare (ad es. extra costi, imprevisti durante l'esecuzione delle opere, nuove esigenze dei promissari acquirenti, etc.);

- b) restituire a CDPI quota parte degli standard qualità già versati al Comune, in virtù dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 29/07/2016 e del *V Atto Integrativo all'Accordo di Programma per la costruzione del nuovo ospedale di Bergamo in località Trucca e per la realizzazione degli interventi connessi* (sede storica di Largo Barozzi), sottoscritto in data 27/06/2016, per un importo pari a euro 3.279.382, così come determinati dal Piano finanziario allegato sub. "G" (tabella E) al presente Atto:
- euro 2.990.936 che saranno utilizzati dal Fondo per finanziare i costi degli interventi, qualificati come standard di qualità dall'Atto unilaterale d'obbligo allegato sub. "I" al presente Atto;
  - euro 288.445, pari alla differenza tra gli standard di qualità già versati e non più dovuti, che saranno utilizzati dal Fondo per finanziare gli interventi di cui al precedente articolo 3;
- c) portare a termine il progetto definitivo di recupero dell'ex Caserma Montelungo, in coerenza con la nuova soluzione progettuale architettonica di cui all'Allegato "N" del presente Atto, facendosi carico anche degli eventuali costi professionali aggiuntivi dovuti alle modifiche richieste, oltre che delle imposte e tasse dovute;
- d) presentare in modo completo ed esaustivo all'Università i contenuti del progetto definitivo completo degli aspetti architettonici, strutturali e impiantistici;
- e) concedere parte dei parcheggi pubblici ad uso esclusivo dell'Università nelle modalità che dovranno essere definite tra le parti;
- f) condividere la scelta dell'Università di non realizzare il CUS, rinunciando agli impegni riportati nella bozza di convenzione allegata all'accordo di programma previgente;
- g) concedere al Fondo, attuatore dell'intervento, il diritto di superficie in sottosuolo delle aree che verranno cedute e destinate a piazza pubblica, per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e dello spazio ipogeo commerciale (edificio ED), in coerenza

con gli impegni che verranno assunti con la sottoscrizione dell'Atto unilaterale d'obbligo allegato sub. "I" al presente Atto.

#### **4.3 UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO** si impegna a:

- a) acquistare dal Fondo l'immobile riqualificato relativo all'ex Caserma Montelungo, destinato a spazi per la didattica e a residenze universitarie, a un prezzo di euro 24.900.000, oltre imposte e tasse, per l'immobile privo di arredi, mobili ed attrezzature, secondo un contratto di compravendita di cosa futura, stipulato sulla base del progetto definitivo con relativo capitolato prestazionale, allegato al contratto, fatto salvo il parere di congruità previsto dall'art. 12 del D.L. 98/2011;
- b) acquistare dal Fondo gli spazi universitari realizzati all'interno dell'ex Caserma Colleoni (aule e uffici), a un prezzo di euro 7.700.000, oltre imposte e tasse, per l'immobile privo di arredi, mobili ed attrezzature, secondo un contratto di compravendita di cosa futura, stipulato sulla base del progetto definitivo e relativo capitolato prestazionale, entrambi allegati al contratto, fatto salvo il parere di congruità previsto dall'art. 12 del D.L. 98/2011.

Nel contratto di compravendita di cosa futura, sia dell'ex caserma Montelungo che dell'edificio EC della ex caserma Colleoni destinato ad aule didattiche, dovrà essere previsto che gli eventuali incrementi dei costi rispetto a quanto indicato nel progetto definitivo e nel relativo capitolato prestazionale allegato al medesimo contratto, dovuti a:

- richieste e/o modifiche dell'Università,
- sopravvenuti adeguamenti normativi cogenti rispetto a quanto indicato nello stesso progetto definitivo approvato, che attengano in via esclusiva alla agibilità e funzionalità (norme MIUR e regionali),

dovranno essere sostenuti finanziariamente dalla stessa Università attraverso un incremento per pari importo del prezzo di compravendita o con altre modalità contrattuali che verranno definite dalle parti.

Sono esclusi dall'incremento dei costi di cui sopra, per cui non a carico dell'Università ma del Fondo, i costi dovuti alle attività di realizzazione delle opere quali, a titolo esemplificativo:

- aumento dei costi di gestione del cantiere (es: costi sicurezza);

- aumento dei costi di costruzione in genere (aumento dei costi e/o delle quantità del materiale da costruzione);
  - aumento dei costi dovuti ad imprevisti riscontrabili nel corso degli scavi/demolizioni (es: smaltimento amianto, ulteriori ritrovamenti archeologici);
  - aumento delle spese tecniche non dovute a modifiche introdotte dai costi a carico all'Università;
- c) presentare all'Agenzia del Demanio istanza per il rilascio dell'attestazione di congruità del valore di acquisto degli immobili da destinare a didattica e a residenze universitarie all'interno degli spazi riqualificati della ex caserma Montelungo e dell'immobile da destinare ad aule didattiche (edificio EC), all'interno degli spazi riqualificati della ex caserma Colleoni. La richiesta, corredata della dichiarazione di indilazionabilità ed indispensabilità, dovrà essere trasmessa nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 15 giorni, dopo che CDPI, operando in collaborazione con il Comune e con l'Università medesima, avrà reso disponibile all'Università l'intera documentazione tecnico-analitica completa da allegare, secondo quanto definito al precedente punto 4.1 lettera g). L'Università si impegna a trasmettere l'attestazione di congruità del valore degli immobili interessati dagli spazi per la didattica, dalle aule e dalle residenze universitarie alla Regione per la conferma del cofinanziamento regionale che non potrà eccedere il 50% del costo degli immobili oggetto di acquisizione da parte dell'Università;
- d) approvare, a seguito della presentazione da parte del Comune, il progetto definitivo con il relativo capitolato prestazionale di recupero dell'ex caserma Montelungo in quanto parte integrante del contratto di acquisto di cosa futura, fermo restando che il layout della distribuzione dei locali e la loro destinazione d'uso deve risultare conforme a quanto indicato nell'allegato "*N - Nuova soluzione progettuale architettonica*" al presente Atto, essendo già stato concordato tra le Parti;
- e) approvare, a seguito della presentazione da parte di CDPI, il progetto definitivo con il relativo capitolato prestazionale dell'edificio EC dell'ex caserma Colleoni destinato ad aule didattiche in quanto parte integrante del contratto di acquisto di cosa futura, fermo restando che il layout della distribuzione dei locali e la loro destinazione d'uso deve risultare conforme a quanto indicato nell'allegato "*N - Nuova soluzione progettuale architettonica*" al presente Atto, essendo già stato concordato tra le Parti;

- f) supportare l'attività di progettazione esecutiva, promossa dalla SGR Promotore, dell'ex caserma Montelungo e dell'edificio EC dell'ex caserma Colleoni, relativa alle residenze universitarie e alle aule didattiche. Il progetto esecutivo dovrà risultare conforme alla progettazione definitiva e al relativo capitolato prestazionale approvato dall'Università;
- g) utilizzare il cofinanziamento regionale concesso dalla Regione, nell'importo che sarà confermato, sulla base della verifica di congruità dell'Agenzia del Demanio sulle perizie estimative di cui alla precedente lettera c) e art. 4.1. lett. g), per l'acquisto di aule didattiche all'interno della ex caserma Colleoni, di spazi per la didattica e di residenze universitarie all'interno della ex caserma Montelungo;
- h) garantire l'utilizzo delle aule e degli spazi per la didattica assistiti da cofinanziamento regionale solo a fini del corso di laurea pubblico, secondo i parametri dei titoli universitari riconosciuti dallo Stato;
- i) sottoscrivere la convenzione con Regione Lombardia per la regolazione dei reciproci impegni connessi all'assegnazione dei finanziamenti regionali e in attuazione alla D.G.R. 6002/2016;
- j) gestire le suddette residenze universitarie, assistite da cofinanziamento regionale, direttamente o per il tramite del soggetto gestore, e a rispettare gli obblighi e le modalità di verifica della compensazione previsti dalla D.G.R. 6002 del 19 dicembre 2016, in applicazione della Decisione della Commissione Europea n. 2012/UE del 20 dicembre 2011, relativa alla gestione di servizi di interesse economico generale, e delle disposizioni dell'art. 35 della l.r.16/2016;
- k) procedere al recupero ed alla restituzione a Regione Lombardia dei finanziamenti regionali qualora allo scadere della convenzione con il gestore unico vi permangano elementi di sovracompensazione;
- l) il prezzo per l'acquisto sarà versato con tempistiche di pagamento che prevedono la corresponsione di una caparra e di successivi incrementi della stessa in funzione dell'avanzamento lavori, secondo le seguenti modalità indicative:
- caparra pari al 3,5% del prezzo complessivo, da versare alla sottoscrizione del contratto di acquisto di cosa futura;
  - acconti da versare a 12 e 24 mesi dalla sottoscrizione del contratto di acquisto di cosa futura, pari rispettivamente al 13,5% e al 33,5% del prezzo complessivo;



- saldo pari al 49,5% del prezzo complessivo da versare alla consegna dell'immobile.

Resta ferma la presentazione di idonea polizza fidejussoria emessa da istituto bancario o assicurativo a garanzia di tutte le somme anticipate dall'Università.

#### **4.4 REGIONE LOMBARDIA** si impegna a:

- a) corrispondere all'Università, il cofinanziamento di euro 15.000.000,00 (quindici milioni), per l'acquisto di aule, spazi per la didattica e residenze universitarie all'interno delle ex Caserme Montelungo-Colleoni, così ripartiti:
  - € 7.500.000 (sette milioni e cinquecentomila euro) per aule e spazi per la didattica;
  - € 7.500.000 (sette milioni e cinquecentomila euro) per residenze universitarie;secondo le modalità stabilite dal presente accordo e previa verifica di cui alla successiva lettera b);
- b) verificare l'entità del cofinanziamento sulla base della verifica di congruità dell'Agenzia del Demanio sulle perizie estimative di cui al precedente art. 4.3 lett. c) e art. 4.1. lett. g), dei costi di acquisto degli immobili di cui al presente Accordo da parte dell'Università ed eventualmente procedere alla rideterminazione dello stesso qualora eccedente la percentuale del 50% del costo complessivo di acquisto dell'immobile (ai sensi dell'art.28 sexies della l.r. 34/1978);
- c) sottoscrivere con l'Università di Bergamo la convenzione per la regolazione dei reciproci impegni connessi all'assegnazione dei finanziamenti regionali e in attuazione alla D.G.R. 6002/2016;
- d) gestire gli adempimenti della L. 234/2012 e del D.M. 115/2017 in materia di Registro Nazionale Aiuti (RNA) per la quota parte del cofinanziamento regionale relativo all'acquisto delle residenze universitarie.

**4.5** Gli impegni di cui ai precedenti commi sostituiscono quelli di cui agli articoli 4.1, lettera e), 4.2, lettere a), b), d), e), 4.3, lettere da a) a c), dell'Accordo sottoscritto in data 29/07/2016.

### **Articolo 5 - Nuovo Piano finanziario e Cronoprogramma**

**5.1** La stima dei nuovi costi e dei finanziamenti per la realizzazione degli interventi previsti è riportato nell'Allegato "G" al presente Atto e sostituisce il relativo allegato all'Accordo sottoscritto in data 29/07/2016.

**5.2** Il nuovo Cronoprogramma degli interventi è riportato nell'Allegato "F" al presente Atto e sostituisce il relativo allegato all'Accordo sottoscritto in data 29/07/2016. Tale Cronoprogramma dovrà fare parte della documentazione di gara quale elemento vincolante per la SGR Promotore che la medesima gara individuerà, fatti salvi i ritardi non imputabili alla SGR Promotore medesima.

## **PARTE QUARTA**

### **Collegio di vigilanza, sottoscrizione, effetti e durata**

L'articolo 8 dell'Accordo vigente è sostituito dal seguente:

#### **Articolo 6 - Collegio di vigilanza**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del d.lgs n. 267/2000, nonché dell'art. 6 della l.r. 2/2003, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione dell'Accordo di Programma e suoi atti integrativi sono esercitati da un Collegio costituito da:

- Sindaco del Comune di Bergamo o suo delegato, che lo presiede;
- Presidente della Regione Lombardia o suo delegato;
- Rettore dell'Università degli Studi di Bergamo o suo delegato;
- Direttore Generale di CDP INVESTIMENTI SGR s.p.a. o suo delegato.

Al Collegio di vigilanza sono attribuite le seguenti competenze:

- vigilare, anche attraverso verifiche periodiche, sulla piena, tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, nel rispetto degli indirizzi e dei tempi, nonché del costante mantenimento dell'interesse pubblico sotteso dal progetto citato in premessa;
- valutare l'opportunità di pronunciare la revoca dell'efficacia dell'Accordo di Programma e delle sue integrazioni, nel caso di grave inadempimento, di inosservanza del rispetto di quanto ivi previsto e nei casi in cui non siano stati raggiunti gli obiettivi perseguiti dalle pubbliche amministrazioni sottoscrittrici;
- individuare gli ostacoli di fatto e di diritto all'attuazione dell'Accordo di Programma e delle sue integrazioni, proponendo soluzioni idonee alla loro rimozione;
- assegnare, in caso di accertata inattività o inadempienza dei soggetti sottoscrittori nel compimento di atti, al soggetto sottoscrittore inadempiente un congruo termine per provvedere non superiore a sessanta giorni;
- nominare un Commissario ad acta, sentito soggetto sottoscrittore inadempiente, qualora

decorra inutilmente il termine di cui sopra, con oneri a carico del soggetto inadempiente;

- dichiarare concluso, con voto unanime, l'Accordo di Programma, qualora, per esigenze sopravvenute in fase attuativa, il medesimo Accordo non sia stato eseguito nella sua interezza, ma siano stati raggiunti gli obiettivi perseguiti dalle pubbliche amministrazioni sottoscrittrici;
- dirimere, in via bonaria, le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione dell'Accordo di Programma;
- approvare, quando il programma di attuazione degli interventi e delle opere è concluso, la relazione finale predisposta dalla segreteria tecnica che dà atto dei risultati raggiunti e delle risorse utilizzate, nonché dichiarare concluso l'Accordo di Programma.

Il Collegio di vigilanza assume le proprie determinazioni con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti; in caso di parità il voto del Presidente vale doppio. È richiesta l'unanimità per approvare modifiche all'Accordo di Programma o decretarne la sua conclusione.

Spetta, altresì, al Collegio di vigilanza il compito di approvare modifiche e rimodulazioni all'Accordo, verificando la compatibilità delle modifiche stesse con le finalità e gli obiettivi primari ivi declinati, e tenendo conto, altresì, di eventuali esigenze allo stesso sopravvenute, ovvero di necessità o di richieste motivate - rese evidenti in sede di approfondimento e di attuazione delle relative previsioni - recanti la necessità di apportare aggiornamenti alle previsioni dell'Accordo, e di qualunque altra circostanza che possa giustificare, in un quadro di coerenza con gli obiettivi perseguiti, la modifica proposta. Sono comunque fatti salvi gli elementi di flessibilità stabiliti dall'art. 6, comma 9, della l.r. 2/2003 e s.m.i.

Nessun onere economico dovrà gravare sull'Accordo di Programma per il funzionamento del Collegio di vigilanza; eventuali compensi ed eventuali rimborsi per i componenti saranno a carico esclusivo dei soggetti rappresentati.

Per la validità delle riunioni del Collegio di vigilanza è richiesta la presenza di tutti i rappresentanti dei soggetti sottoscrittori. Le deliberazioni sono assunte a voto unanime dei presenti, ivi comprese le deliberazioni che autorizzino le modifiche e/o le integrazioni del presente Accordo di Programma, che sono adottate con voto unanime dei componenti.

Il Collegio di vigilanza si potrà avvalere della Segreteria Tecnica già nominata ai fini dell'attuazione del presente Atto.

#### **Articolo 7 - Sottoscrizioni, effetti e durata**

Ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 6 della l.r. 2/2003 il presente Atto integrativo all'Accordo di Programma, sottoscritto dai legali rappresentanti dei soggetti interessati, sarà approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale.

Tutti i termini temporali previsti nel presente Atto, ove non diversamente stabilito dal presente Atto e dal Cronoprogramma allegato, decorrono dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma.

La durata del presente Atto integrativo all'Accordo di Programma è stabilita in anni 10 dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del decreto di approvazione del Presidente della Giunta Regionale.

Le attività disciplinate del presente Atto integrativo sono vincolanti per i soggetti sottoscrittori, fatto salvo quanto previsto al successivo periodo, che si assumono l'impegno di realizzarle nei tempi indicati dal Cronoprogramma, allegato sub. "F" al presente Atto, fermo restando che l'efficacia delle pattuizioni previste dal presente Atto integrativo rimane subordinata al rilascio da parte dell'Agenzia del Demanio a favore dell'Università di un parere di congruità in relazione ai prezzi di acquisto degli immobili adibiti a residenze universitarie e aule/uffici di cui l'Università è promissaria acquirente. Nel caso di non congruità dei prezzi d'acquisto rilevata da parte dell'Agenzia del Demanio, l'Università non potrà dar corso agli impegni previsti nel presente accordo ma sarà disponibile, insieme agli altri soggetti sottoscrittori, a individuare ulteriori e possibili azioni correttive finalizzate a un riequilibrio economico-finanziario dell'intera operazione.

Eventuali proroghe e modifiche dei tempi per l'attuazione di quanto previsto dal presente Atto integrativo dovranno essere approvate dal Collegio di Vigilanza.

I soggetti sottoscrittori convengono che in sede di svolgimento della procedura a evidenza pubblica per la selezione della SGR Promotore dovrà essere richiesto ai concorrenti, in sede di offerta, una esplicita conferma in merito alla sostenibilità dei costi di realizzazione

risultanti dai progetti allegati al bando di gara. Qualora tale conferma non vi fosse o la procedura a evidenza pubblica andasse deserta i soggetti sottoscrittori si impegnano a individuare ogni possibile azione correttiva finalizzata a un riequilibrio economico-finanziario dell'intera operazione, anche attraverso una rimodulazione del prezzo di acquisto degli immobili da adibire a residenze universitarie e aule/uffici.

Nel caso in cui, entro 60 giorni dal termine finale della procedura a evidenza pubblica per la selezione della SGR Promotore, non fossero individuate con il consenso di tutti i soggetti sottoscrittori le suddette azioni correttive da formalizzare in un ulteriore Atto integrativo, gli impegni di cui al presente Atto integrativo cesseranno di avere efficacia.

Per quanto non diversamente stabilito nel presente Atto integrativo valgono, qualora non siano in contrasto, le disposizioni allora previste nell'Accordo di programma sottoscritto in data 29/07/2016.

Il presente Accordo di Programma è sottoscritto con firma digitale.