

# RELAZIONE CONTENUTI ATTO INTEGRATIVO

## 1. PREMESSA

In data 07/09/2018 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma promosso dal Comune di Bergamo, con la partecipazione di Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, TEB s.p.a. e, quale soggetto privato, società Grupedil s.r.l., finalizzato alla realizzazione del nuovo palazzetto dello sport e di opere infrastrutturali di scala provinciale.

Nel corso dell'anno 2022, sono pervenute agli uffici Comunali riflessioni e perplessità da parte dei rappresentanti delle società sportive di Bergamo che ad oggi fruiscono dell'attuale Palazzetto dello Sport e future utilizzatrici dell'Arena di Chorus Life, circa i costi di utilizzo della futura struttura per le sue caratteristiche dimensionali e impiantistiche.

L'importante dimensione dell'Arena di Chorus Life (5.000 posti) prevista dall'Accordo di Programma 2018 è stata ritenuta sovradimensionata rispetto alle necessità 'quotidiane' delle società sportive operanti sul territorio bergamasco che, pertanto, hanno chiesto di poter avere uno spazio più adatto (2.500 posti), meno oneroso nel mantenimento e negli oneri gestionali e soprattutto a loro dedicato, cioè non in condivisione con i numerosi eventi di pubblico spettacolo previsti nella nuova struttura.

Il Comune e Chorus Life S.p.A. hanno pertanto concordato di esplorare la possibilità di realizzare un nuovo palazzetto comunale sull'area all'interno dell'ambito oggetto di *Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e Comune di Bergamo, per la realizzazione di una struttura polivalente "Palatenda", di impianti sportivi e relative attrezzature di supporto situate in Comune di Bergamo*, approvato con D.P.G.R. n. 11855 del 23/05/2001, pubblicato sul B.U.R.L. in data 28/05/2001, specificando che tale opera risulterebbe sostitutiva della palestra comunale prevista quale opera di urbanizzazione secondaria dall'Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. 11 ottobre 2018, n. 139, già oggetto di aggiudicazione da parte di Chorus Life S.p.A. alla società IMACO S.p.A. in data 14 dicembre 2021.

Chorus Life S.p.A. ha commissionato la redazione dello studio di fattibilità nel rispetto dei requisiti progettuali e di utilizzo del fabbricato richiesti dal Comune (capienza massima di 2.500 posti, possibilità di utilizzo da parte delle associazioni sportive sia per gli allenamenti che per le competizioni ufficiali) e lo ha sottoposto all'esame degli Uffici, anticipando la propria disponibilità alla realizzazione della Nuova Palestra Comunale, anche assumendo un impegno economico

maggiore di quello preso per la realizzazione della palestra comunale originariamente prevista in sede di Accordo di Programma e di Atto Unilaterale d'Obbligo dalla stessa sottoscritto in data 11 dicembre 2019 (*"Atto Unilaterale d'Obbligo"*).

A seguito della trasmissione di istanza da parte di Chorus Life, in data 13/12/2022 il Collegio di Vigilanza ha avviato formalmente il procedimento per la modifica dell'Accordo; nella stessa data si è riunito anche il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma *'Palatenda'*, che ha dichiarato che la realizzazione della nuova palestra comunale in luogo dell'ex *PalaCreberg* è compatibile con gli obiettivi e le finalità generali dell'Accordo e ha dato mandato agli uffici di adottare gli atti necessari per rendere attuabili le previsioni all'ordine del giorno.

## 2. PREVISIONI ACCORDO DI PROGRAMMA VIGENTE

L'Accordo di Programma 'Chorus Life' vigente prevede:

Art. 3 - Oggetto, obiettivi e contenuto dell'Accordo, prevede al comma 3:

(...)

- ✓ lettera b) *'una nuova palestra comunale, omologabile CONI, completa di tribuna, per lo svolgimento di tutte le attività ospitate nell'attuale palazzetto dello sport, con annesso parcheggio pertinenziale e nuova area mercatale';*

(...)

- ✓ lettera e) *'la conservazione delle condizioni di fattibilità del progetto di "Linea metrotranviaria 'T2' della Val Brembana da Bergamo S. Fermo a Villa d'Almé", inserita nel P.T.R. tra gli obiettivi prioritari di interesse regionale, così come definito nel progetto di fattibilità tecnico-economica, depositato ed oggetto di Protocollo di Intesa fra Regione, Provincia, Comune di Bergamo e TEB, sottoscritto in data 1° marzo 2018';*
- ✓ lettera f) *'la realizzazione di un nuovo attraversamento a raso della linea tramviaria in corrispondenza del nuovo svincolo stradale di collegamento con la via Codussi';*
- ✓ lettera g) *'la riconfigurazione della fermata TEB "Bianzana", integrata dal punto di vista architettonico con l'intervento di riqualificazione urbana e, in caso di finanziamento della nuova linea "T2", la realizzazione di una nuova fermata adiacente al bivio delle due linee tranviarie, in sostituzione dell'attuale fermata "San Fermo", nel rispetto degli impegni di cui al successivo art. 14, finalizzata al potenziamento del trasporto pubblico locale su rotaia'.*

(...)

L'art. 10 - Opere Pubbliche, pone a carico di Grupedil s.r.l. la realizzazione:

- ✓ tra le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, il *'prolungamento via Codussi fino alla nuova rotatoria di via Serassi, con attraversamento a raso della linea TEB e relativo adeguamento degli impianti della linea tramviaria "T1" (fatto salvo quanto previsto al successivo art. 14.2 lettera d)';*
- ✓ tra le *'opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei relativi oneri ai sensi dell'art. 45 della l.r. n. 12/2005, per un importo preventivato pari a € 4.460.000, inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del d.lgs. 50/2016:*
  - a) *nuova palestra comunale omologabile CONI, completa di tribuna, con annesso parcheggio pertinenziale e nuova area mercatale.*

✓ tra le *‘opere infrastrutturali di scala territoriale, a titolo di standard di qualità ai sensi dell’art. 8.2 del Piano dei Servizi ed a scomputo del contributo urbanistico territoriale dell’autorizzazione commerciale, per un importo preventivato pari a € 6.645.000, superiore alla soglia di cui all’art. 35, comma 1, lettera a) del d.lgs. 50/2016:*

*a) omissis*

*b) omissis*

*c) omissis*

*d) riconfigurazione fermata TEB “Bianzana”.*

L’art. 14 - Impegni dei sottoscrittori, dettaglia gli impegni specifici dei sottoscrittori:

✓ al comma 2, lettera d), Grupedil si è impegnata *‘a farsi carico, qualora il progetto della nuova linea tranviaria “T2” venisse cofinanziato dai competenti organi ministeriali e regionali entro il 31.12.2019 - in sostituzione degli interventi relativi all’adeguamento degli impianti della linea tranviaria “T1” e, comunque, nei limiti dei relativi costi indicati nel Piano Finanziario, allegato sub. “R” al presente Accordo - della progettazione e realizzazione delle componenti architettoniche di una nuova fermata adiacente al bivio delle due linee tranviarie, in sostituzione dell’attuale fermata “San Fermo”. Al fine di salvaguardare le condizioni di fattibilità del progetto di “Linea metro tranviaria ‘T2’, si è altresì impegnata a ‘predisporre, entro il 31/01/2019 un progetto di fattibilità tecnica ed economica, di un sovrappasso alla tramvia lungo la radiale di accesso ad ovest dell’area di intervento, quale opera alternativa allo scenario di chiusura della suddetta radiale ipotizzato nel progetto preliminare ambientale di cui al Decreto di non assoggettabilità VIA’;*

✓ al comma 2, lettera c), il Comune di Bergamo si è impegnato a *‘garantire il coordinamento tra le opere infrastrutturali previste dal presente Accordo e quelle legate ad altri accordi di valenza sovracomunale ed interventi che possano avere interferenze e collegamenti reciproci’ nonché a ‘verificare la compatibilità e l’integrazione funzionale ed urbanistica dell’intervento di riqualificazione urbana con gli sviluppi del progetto della linea tranviaria “T2”. In particolare, provvederà ad inserire nella propria programmazione, nel caso di cui al successivo art. 14.3, il potenziamento del nodo Ghislandi - San Fermo, mediante l’inserimento di una nuova rotatoria, come previsto nello scenario MLT4 valutato come sostenibile nell’ambito della procedura di assoggettabilità a VIA’.*

✓ al comma 3) *‘le parti si impegnano, inoltre, in caso di ammissibilità a finanziamento ministeriale del progetto della linea metro tranviaria “T2”, previsto nel corso del 2019, ad assumere, mediante successivo atto integrativo al presente Accordo, le determinazioni necessarie a garantirne la compatibilità con l’intervento di trasformazione urbana’.*

### 3. CONTENUTI DI MODIFICA DELL'ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Sulla scorta di quanto sopra premesso le modifiche previste dall'Atto Integrativo all'Accordo di Programma sono così sintetizzate:

- eliminazione della previsione della palestra comunale denominata GYM (circa 400 posti) prevista all'interno dell'Accordo di Programma 'Chorus Life' con contestuale localizzazione di una **nuova struttura sportiva comunale** all'interno del perimetro dell'Accordo di Programma *Palatenda* (AdP3) e urbanizzazione di via Castel Regina, per consentire l'accesso al parcheggio del settore ospiti e degli addetti ai lavori.

Il decentramento di tutte le attività sportive di tipo continuativo nel nuovo Palazzetto dello Sport e l'eliminazione del *Palacreberg*, rendono conseguentemente necessaria la definizione di nuovi accordi convenzionali per l'utilizzo pubblico dell'arena di Chorus Life;

- previsione di una **nuova residenza universitaria convenzionata** sull'area ove era originariamente prevista la palestra comunale;
- **stralcio** della previsione dell'**area mercatale** e contestuale individuazione di **parcheggi pubblici a raso**.

La pubblica amministrazione, sentite anche le Associazione di categoria, ha ritenuto di non riconfermare la previsione all'interno di questo ambito da una parte per le mutate esigenze legate all'eliminazione della GYM, dall'altra per le difficoltà di accesso da ricercarsi nell'eliminazione dell'attraversamento della TEB, rimosso in quanto interferente con la biforcazione della nuova linea verso la val Brembana;

- **rimodulazione** del quadro complessivo delle **aree a standard** e delle **aree oggetto di cessione e asservimento**;
- **revisione dell'assetto viabilistico** a carico dell'intervento di trasformazione urbanistica:
  - stralcio del previsto attraversamento a raso della linea TEB e installazione di **3 impianti semaforici intelligenti** (Ghislandi, tramvia e Serassi) integrati ed allineati con quello della tramvia in grado di migliorare la gestione degli accodamenti potenziali in corrispondenza dell'intersezione con la linea tramviaria;

- **riconfigurazione della 'nuova via Borsellino'** che, con l'eliminazione dell'attraversamento a raso della TEB in corrispondenza della biforcazione delle 2 linee tramviarie, diventa un 'Cul de Sac', che permette l'accesso all'hotel del lotto privato;
  - realizzazione di una **stazione di interscambio** tra la linea T1 e la nuova T2 TEB, in prossimità dell'ingresso dell'hotel di Chorus Life (opera già in fase di progettazione e di futura realizzazione ad opera di TEB);
  - realizzazione di una **nuova rampa pedonale**, per superare il dislivello tra le piazze di Chorus Life e le banchine della tramvia potenziando di fatto l'accessibilità al lotto privato dalla nuova stazione di interscambio, anche in funzione dell'eliminazione del collegamento precedentemente garantito dalla rampa che costeggiava la palestra comunale. Questo permette inoltre di ridisegnare in parte la esistente pista ciclopedonale per gestire al meglio i nuovi flussi.
- modesta **riduzione della Superficie lorda di pavimento complessiva (Slp)**;
  - chiarimento sull'applicazione dell'art. 4 delle NTA dell'Accordo, adeguandolo alle disposizioni introdotte dalla L.R. 19/2019, in ordine all'indifferenza funzionale, e attribuendo al Comune maggiore flessibilità nell'approvazione delle modifiche relative alle destinazioni d'uso previste dall'Accordo.

Le modifiche sopra descritte hanno conseguentemente comportato l'aggiornamento del piano finanziario, del cronoprogramma e degli impegni a carico di Grupedil, del Comune di Bergamo e di TEB.

## 4. OPERE OGGETTO DI MODIFICA

### 4.1 NUOVA PALESTRA COMUNALE, ovvero Nuovo Palazzetto dello Sport

La necessità di avere uno spazio interamente dedicato alle esigenze delle società sportive di Bergamo ha reso indispensabile pensare ad un edificio diverso da quello della GYM, facente parte dell'accordo di programma di Chorus Life.

Questo nasceva come palestra pubblica, adatta agli allenamenti ed agli eventi di federazione delle categorie più basse (serie C), dato il limitato numero di spazi di servizio a disposizione e della limitata capacità di posti a sedere (circa 400 posti).

Gli eventi sportivi delle categorie superiori dovevano infatti essere svolti nella nuova Arena di Chorus Life, capace di 5.000 posti a sedere e dotata di tutti i servizi necessari anche per eventi di livello internazionale. Tuttavia la grande dimensione dello spazio da climatizzare ed illuminare, l'importante numero di addetti alla sicurezza necessari per controllare varchi e percorsi e non da meno l'elevato numero di posti a sedere, ben superiore alla media degli spettatori normalmente presenti agli eventi, ha sollevato il dubbio sull'adeguatezza di tale soluzione per un utilizzo continuativo durante l'anno.

Data l'impossibilità di ampliare la struttura della GYM, schiacciata in un lotto a forma triangolare già quasi completamente occupato e dovendo rispettare i vincoli di distanze dal Cimitero e dal sedime della TEB, la pubblica amministrazione ha ipotizzato di valutare il riutilizzo dell'area di via Pizzo della Presolana dove era presente la struttura temporanea del *PalaCreberg*; questa struttura temporanea, nata vent'anni fa per sostituire il Teatro Donizetti durante le attività di ristrutturazione, rimasta poi operativa con un palinsesto di spettacoli di varia natura, risultava ormai essere obsoleta dal punto di vista sismico ma soprattutto energetico.

Su richiesta del Comune Chorus Life si è pertanto attivata con uno studio di fattibilità che ha da subito evidenziato l'inadeguatezza dell'edificio per un ri-utilizzo con finalità sportive che ne garantisse tutti i canoni di sicurezza, accessibilità, capienza e sostenibilità.

L'ipotesi di una demolizione è pertanto sembrata una soluzione adeguata, permettendo di sfruttare meglio gli spazi del lotto e soprattutto permette di realizzare l'edificio secondo i più moderni canoni di efficienza energetica richiesti dalla legge (ENZEB) e nel rispetto dei CAM (Criteri ambientali minimi).

Il progetto di fattibilità proposto da Chorus Life prevede un edificio sviluppato su due livelli, con 2.500 posti a sedere, spogliatoi, magazzini, uffici, adatto ad ospitare tutte le manifestazioni sportive dei campionati nei quali militano le società di Bergamo (fino alla serie A1 di pallavolo femminile, A2 di quella maschile e fino alla serie B1 del Basket maschile).

Il piano terra, accessibile su due fronti, quello principale attraverso il parcheggio antistante per il pubblico locale e quello posteriore attraverso il parcheggio per gli atleti ed il pubblico ospite.

A questo livello, oltre al campo da gioco regolamentare (CONI e FIPA livello Silver 1), si sviluppano le prime tribune, gli 8 spogliatoi, i 4 magazzini, i 3 uffici per le società sportive, lo spazio stampa e scouting.

Il volume d'ingresso, che fuoriesce dal corpo di fabbrica principale ospita la biglietteria, l'amministrazione, il bar, i servizi igienici per il pubblico ed il foyer di ingresso.

Attraverso due ampie scale interne, otto scale metalliche esterne ed un ascensore, si raggiunge il primo livello dove si sviluppano le due tribune principali, i bagni per il pubblico, la lounge VIP, la sala regia e lo spazio GOS (Gruppo operativo sicurezza).

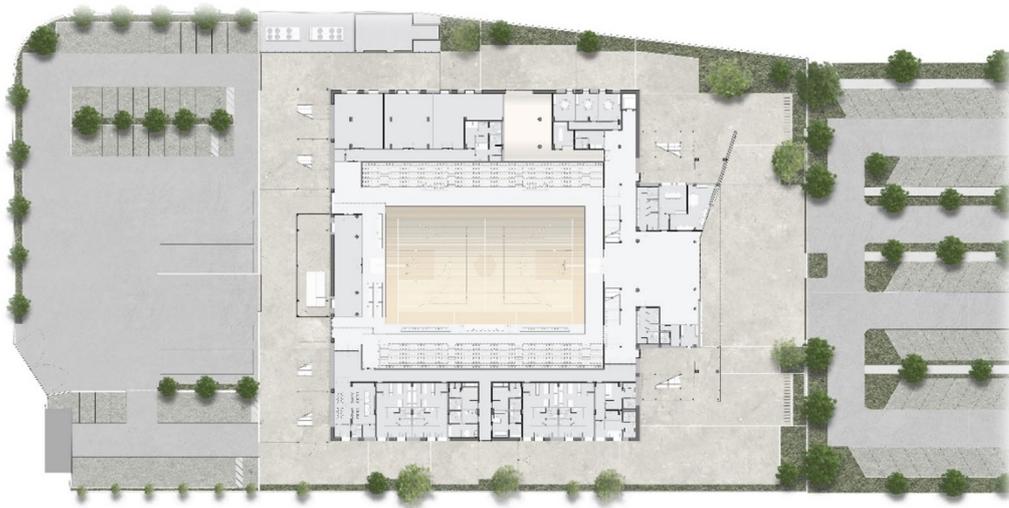


Figura 1 - PIANTA PIANO TERRA

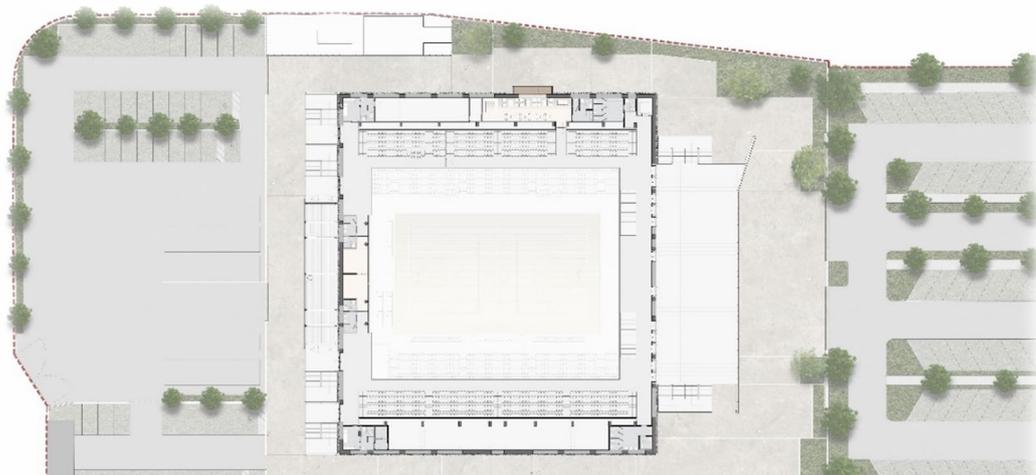


Figura 3 - PIANTA PIANO PRIMO

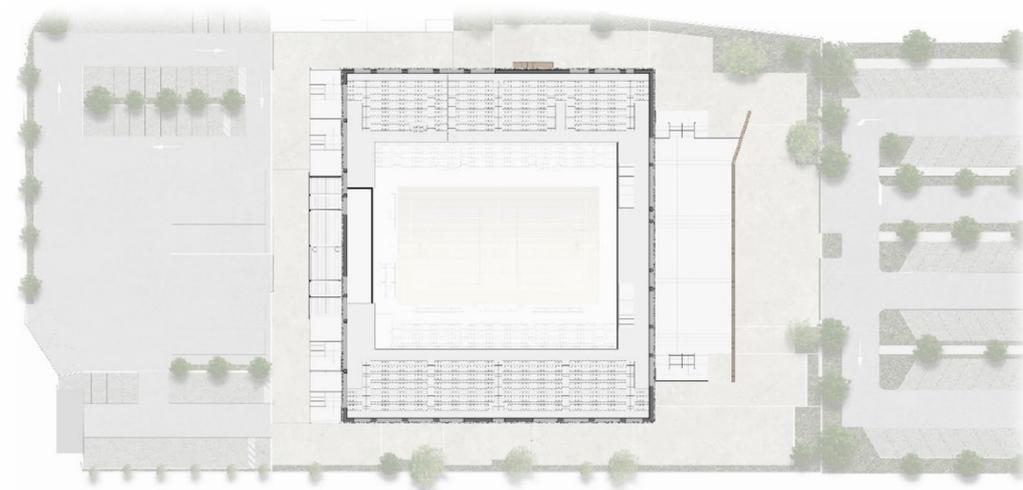


Figura 2 - PIANTA PIANO SECONDO

Le dotazioni urbanistiche minime richieste per una struttura di questo tipo (norma CONI) sono reperite all'interno del lotto per quanto riguarda il nuovo parcheggio del pubblico ospite e atleti, per l'area di sicurezza annessa all'impianto e per parte del parcheggio per il pubblico locale (parcheggio esistente).

La rimanente parte viene assolta, in accordo con il Comune, utilizzando parcheggi satellite già di uso pubblico che siano facilmente raggiungibili dall'impianto durante le giornate degli eventi.

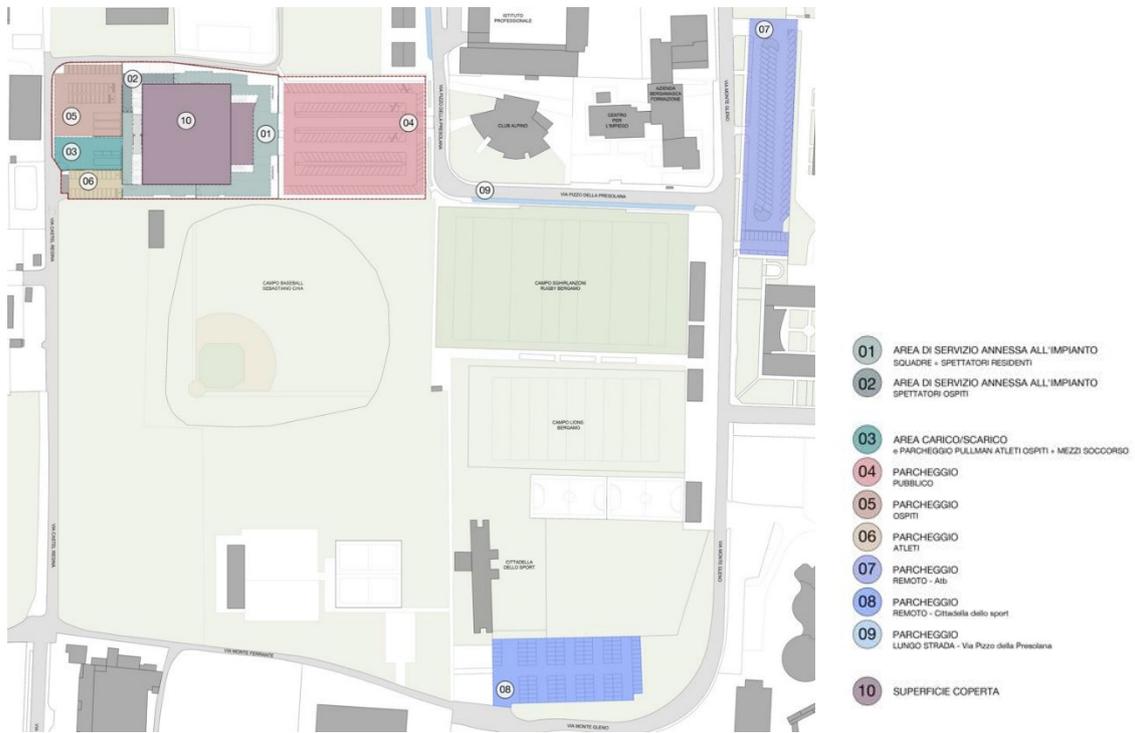


Figura 5 - PLANIMETRIA

Figura 4 – VISTA LATO NORDEST DEL NUOVO PALAZZETTO



A livello architettonico l'edificio ha connotati semplici e regolari per massimizzarne la funzionalità e contenerne al massimo i costi sia di realizzazione che di gestione.

Il piano finanziario prevede che tale opera venga in parte finanziata da Chorus Life, che ha assunto a proprio carico una contribuzione per tale opera ben superiore rispetto a quella precedentemente assunta per la realizzazione dell'opera che viene sostituita, e in parte a carico della pubblica amministrazione.

## 4.2 AP7 – EDILIZIA RESIDENZIALE UNIVERSITARIA CONVENZIONATA

L'eliminazione della vecchia palestra comunale - GYM consente il "recupero" di un ampio lotto di forma triangolare (AP7) dove verrà insediato un nuovo servizio privato, convenzionato all'uso pubblico.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio residenziale di tipo universitario, che sarà convenzionato con l'amministrazione pubblica, e che svilupperà una superficie di 3.000 mq di SIp da destinare ad alloggi, spazi studio, spazi ricreativi ed a tutti quei servizi indispensabili agli studenti fuori sede.



Figura 6 – Area di massimo Inviluppo per residenza universitaria convenzionata

### 4.3 AP3 e AREA MERCATALE

L'eliminazione della GYM comporta anche l'eliminazione della strada di collegamento della stessa alla viabilità di comparto, che prevedeva parcheggi a raso ed era pensata per ospitare un piccolo mercato rionale.

Con l'interruzione della nuova via Codussi, che avrebbe dovuto attraversare la tramvia come nuovo accesso a Bergamo, si è venuto a creare un "Cul de Sac" utile esclusivamente all'accessibilità in uscita dal comparto privato e all'accesso al nuovo hotel (AP3).

Si è valutata la possibilità di rivisitare questo spazio per consentire di realizzare alcuni posti auto a raso riconvertibili, a necessità, in spazi per furgoni per ospitare il mercato rionale prima previsto in AP7; tuttavia la pubblica amministrazione ha preferito togliere questa opera dalle previsioni in quanto il mercato risulterebbe poco appetibile per i residenti oltre la tramvia.

Si è pertanto rettificato il tracciato della viabilità, realizzando un più ampio marciapiedi sul lato nord ad invito della nuova rampa ciclopedonale che collegherà il livello più alto delle piazze.

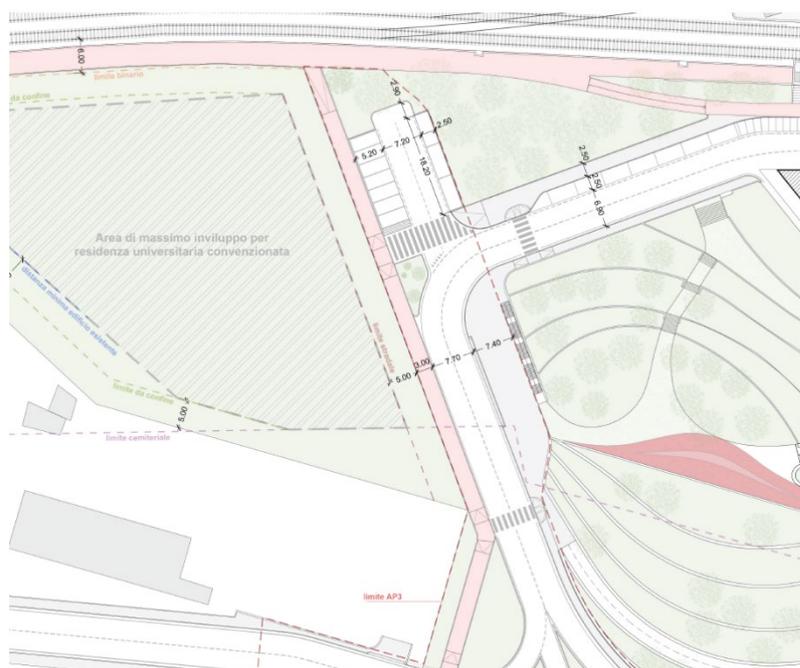


Figura 7 - AREA AP3

#### 4.4 STAZIONE TEB E NUOVA ACCESSIBILITA' AL LOTTO PRIVATO

L'approvazione del progetto per la nuova linea tramviaria in direzione della Val Brembana (TEB - linea 2) ha creato l'opportunità di realizzare una nuova stazione "passante" tra le due linee proprio in prossimità dell'ingresso dell'hotel di Chorus Life.

In accordo con TEB si è sviluppato un progetto di massima per rivedere i percorsi ciclopedonali che consentano la permeabilità tra il lotto privato e la nuova banchina della stazione, ricucendo i dislivelli stradali e del verde, oggi presenti.

Per consentire però un accesso pedonale diretto alle piazze del lotto privato, evitando di dover percorrere lunghi tratti di marciapiedi, si è concordato di realizzare una rampa pedonale che, con pendenze contenute (< 8%), consente il superamento del dislivello di oltre 3,6 m che le separa dalla stazione.

La rampa sarà realizzata parallelamente alla tramvia e quindi agli edifici privati, conducendo gli utenti alla quota "zero" di Chorus Life in prossimità di uno degli ampi varchi che interrompono il lungo edificio residenziale.

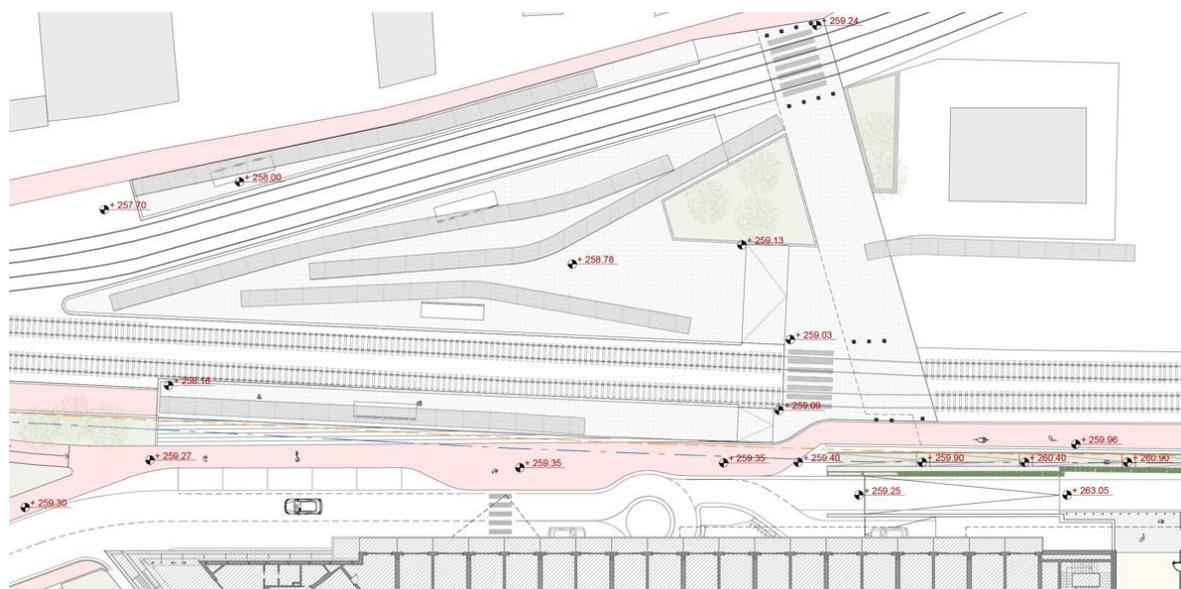


Figura 8 - NUOVA STAZIONE TEB

L'intervento richiede la comunione di intenti della Pubblica Amministrazione e del promotore Chorus life, in quanto la nuova rampa sarebbe realizzata a cavallo tra le due proprietà, ma anche di TEB, in quanto la struttura di sostegno andrebbe realizzata all'interno del limite di rispetto edificatorio di 6 m dal più vicino binario, cosa che richiede l'ottenimento di una deroga a livello regionale.

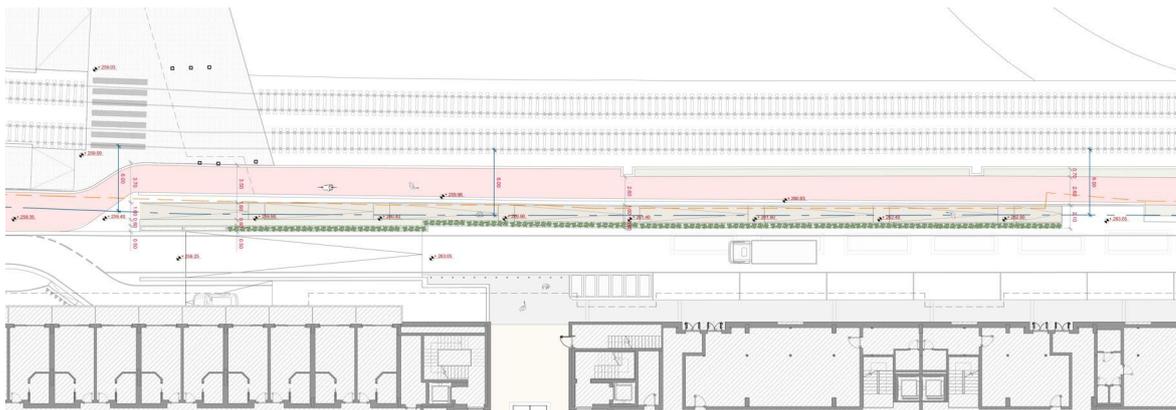


Figura 9 - NUOVA RAMPA – STAZIONE TEB

L'eliminazione della GYM ha inoltre comportato la scomparsa del collegamento verso sud attraverso il ponte sopra la nuova via Codussi. Da qui la necessità di realizzare due nuovi collegamenti pedonali che discendono la collina fino a raggiungere la quota stradale. Il primo consiste in un percorso pedonale, che alterna scale a percorsi ricavati nel verde della collina, che crea un ulteriore veloce accesso al nuovo quartiere di Chorus Life anche dalla nuova stazione; il secondo consiste in una rampa ciclopedonale che risale il lato della collina verso il cimitero, pensato per dare continuità ai percorsi ciclopedonali esistenti e per garantire un più rapido accesso da sud al livello di ingresso dell'arena.

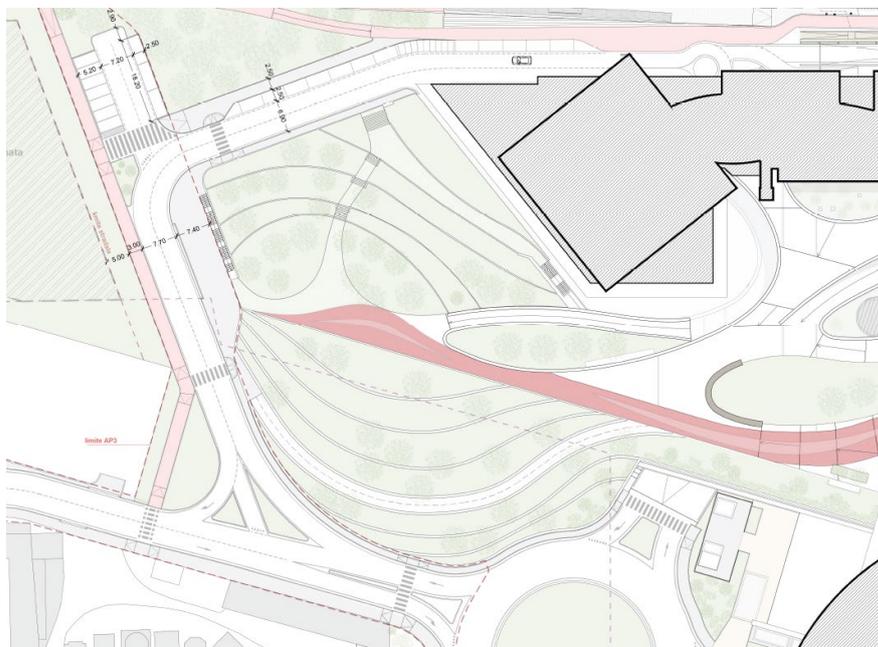


Figura 10 - NUOVO COLLEGAMENTO COLLINA

## 5. STUDIO DEL TRAFFICO

A conclusione di un lungo percorso di analisi dei traffici, avviato e completato a seguito delle richieste del Comune di integrare le analisi di impatto redatte in questi anni per valutare gli scenari necessari o opportuni non solo per non avere un nuovo incrocio a raso tra viabilità e sede tranviaria delle linee “tram delle valli” T1 e T2 come invocato da TEB, ma anche per poter valutare scenari alternativi alla rotatoria dell’incrocio SS Maurizio e Fermo – Ghislandi, nata per sopperire alla chiusura della nuova radiale prevista nel progetto di Chorus Life, è stato prodotto un “Report” contenente tre diversi moduli:

1. una sintesi dell’analisi del PUMS, del progetto della linea T2 di TEB e degli studi di impatto effettuati in questi anni che hanno condotto prima alla proposta della nuova radiale e poi all’introduzione della rotatoria in corrispondenza dell’incrocio Ghislandi – SS Maurizio e Fermo nel primo;
2. l’analisi dei contenuti del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica della suddetta rotatoria (ultimo scenario di progetto in ordine di tempo esistente prima di questo studio) nel secondo;
3. ricavare da questi studi gli elementi di approfondimento a supporto del terzo modulo che si propongono di definire e valutare scenari alternativi agli scenari di mobilità tracciati in questi anni laddove si propone prima alla rinuncia sia alla nuova radiale sia al sovrappasso, e poi oggi alla possibilità di rinunciare alla realizzazione di una rotatoria all’incrocio Ghislandi – SS Maurizio e Fermo.

Le analisi effettuate, nonché l’interpretazione dei dati contenuti negli ultimi piani e progetti prodotti a livello comunale (PUMS e Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica della linea T2 di TEB), unitamente ad alcune considerazioni su altri temi che questo ulteriore Studio Integrativo ha effettuato con l’obiettivo di rispondere alle richieste del Comune sui temi della mobilità, trovano una loro sintesi nel nuovo documento allegato ‘J – var. Studio d’impatto dei traffici’.

Di seguito uno stralcio che rappresenta la configurazione finale di Via SS Maurizio e Fermo che prevede la modifica del lato sinistro dell’innesto della stessa sull’incrocio con Via Ghislandi, per consentire una doppia corsia di accodamento al semaforo.

Questo richiederà l'esproprio di una piccola porzione della proprietà privata sul lato sud della via per consentire l'allargamento della carreggiata stradale ed il mantenimento del marciapiedi in corrispondenza dell'incrocio.

Si rimanda al documento in allegato per maggiori dettagli.



Figura 11 - NUOVO CONFIGURAZIONE VIA SS MAURIZIO E FERMO

## 6. EDIFICABILITÀ, DESTINAZIONI FUNZIONALI E VERIFICA STANDARD

L'Atto Integrativo all'Accordo di Programma, prevede la realizzazione di interventi edilizi per una **s.l.p.** (superficie lorda di pavimento) pari a **mq 41.915**, così ripartita:

- a. **mq 5.608** di s.l.p. destinati a funzioni **residenziali**;
- b. **mq 4.411** di s.l.p. destinati a funzioni **terziario-direzionali**;
- c. **mq 6.167** di s.l.p. destinati a funzioni **ricettive** (hotel);
- d. **mq 13.734** di s.l.p. destinati a funzioni **commerciali** nella tipologia "centro commerciale";
- e. **mq 8.995** di s.l.p. destinati a funzioni di **intrattenimento, svago e sport**;
- f. **mq 3.000** di s.l.p. destinati a **residenza universitaria convenzionata**.

L'Accordo di Programma, così come modificato in sede di Atto Integrativo, prevede altresì la realizzazione, quale opera pubblica, del **Nuovo Palazzetto dello Sport**, per una SIp di **mq 3.532**.

Conseguentemente, il fabbisogno di **aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale**, generata dall'insediamento delle funzioni di cui sopra, conformemente a quanto stabilito dal vigente P.G.T., è pari a **mq 42.338,74**.

Con le cessioni e l'asservimento all'uso pubblico delle aree individuate nell'allegato 'H - var', di cui si riporta la tabella riassuntiva delle superfici, per una superficie complessiva pari a **mq 47.698**, l'obbligo di reperimento di aree per attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art.46, comma 1, lettera a) della l.r. n. 12/2005, generato dall'Atto Integrativo all'Accordo risulta completamente assolto.

## FABBISOGNO URBANISTICO SERVIZI PUBBLICI / DI USO PUBBLICO

### FABBISOGNO DA ATTO INTEGRATIVO ADP

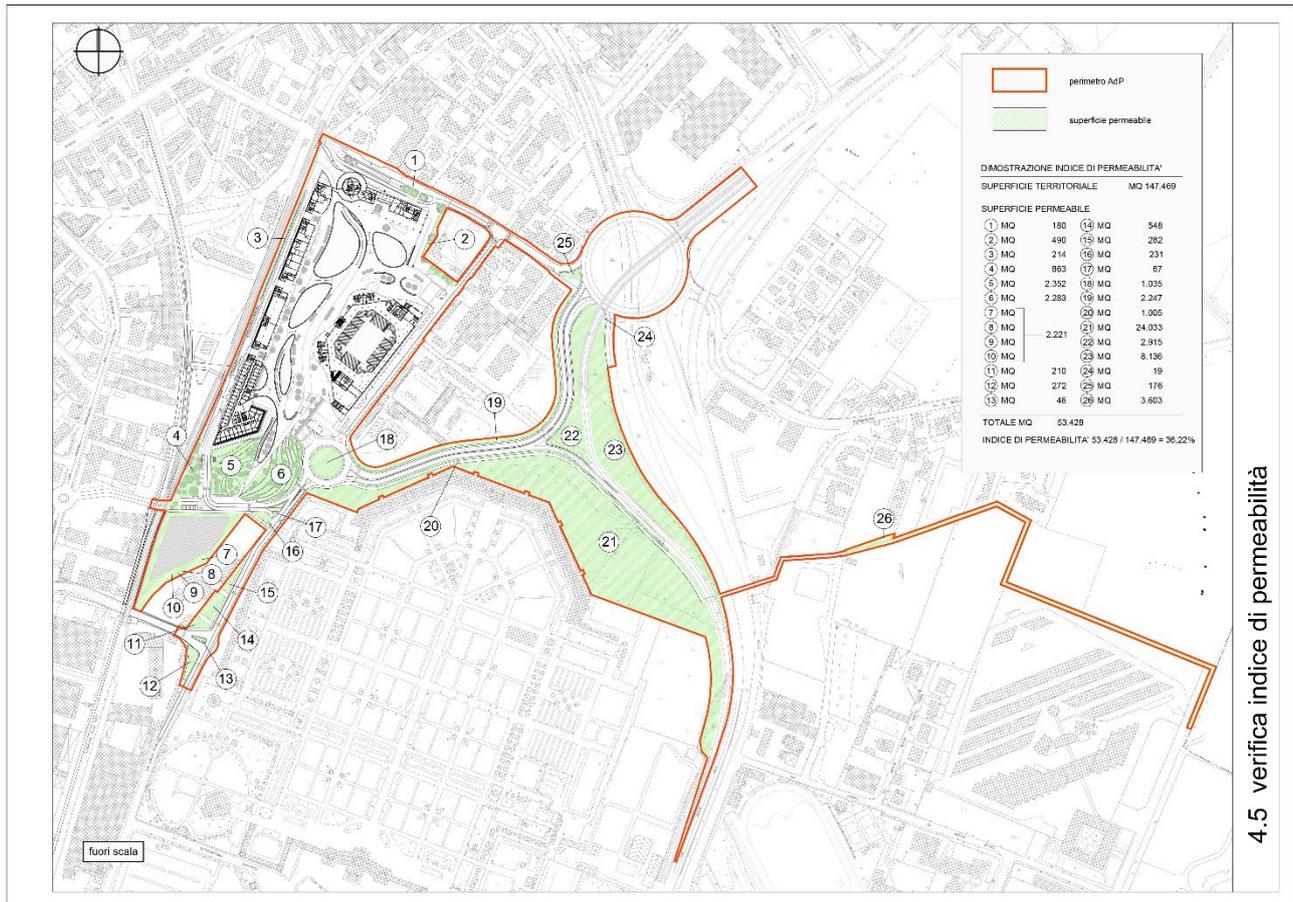
DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONAMENTO (rif. SCIA IN VARIANTE n. E0353728 del 16.12.2020)		DOTAZIONE MINIMA SERVIZI PUBBLICI / USO PUBBLICO			
	Slp (mq)	Volume (mc)	Riferimento art. PdS	Parametro	Superficie (mq)	di cui a parcheggio (mq)
arena 'Chorus Life'	8.995	-	art. 16.8	50% Slp	4.497,5	4.497,5
residenza	5.608	16.824	art. 8.1	26,5mq/150mc	2.792,24	336,5
hotel	6.167	-	art. 8.1	100% Slp	6.167	3.083,5
terziario	4.411	-	art. 8.1	100% Slp	4.411	2.205,5
ristorazione	3.177	-	art. 8.1	100% Slp	3.177	1.588,5
commercio (GSV)	10.557	-	art. 8.1	200% Slp	21.114	10.557
residenza univ. conv.	3.000	9.000	art. 16.8	3mq/150mc	180	180
<b>TOTALE</b>	<b>41.915</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.338,74</b>	<b>22.448,5</b>

### VERIFICA DOTAZIONE DI PROGETTO

SERVIZIO	DOTAZIONE MINIMA (mq)	PROGETTO (mq)	DIFFERENZA (mq)
parcheggio interrato ad uso pubblico (livello B1)	22.448,5	25.000	+3.474,50
parcheggio a raso pubblico		 693	
parcheggio a raso ad uso pubblico		 230	
piazze attrezzate a verde (livello L0 -0,67/ +0,45)	19.890,24	 10.175	+1.884,76
piazze attrezzate a verde (livello L1 +5,73/ +5,83)		 11.600	
<b>TOTALE</b>	<b>42.338,74</b>	<b>47.698</b>	<b>+5.359,26</b>

## 7. VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

Ai sensi delle norme vigenti il progetto di trasformazione urbanistica deve garantire una superficie drenante minima pari al 30% della superficie territoriale di AdP. Il progetto rispetta il parametro richiesto infatti, a fronte di una superficie territoriale di AdP pari a mq 147.469, la superficie permeabile è pari a **mq 53.428**; ne discende un indice di permeabilità del **36,22%**.



## 8. ELEMENTI MIGLIORATIVI E COMPENSATIVI ATTO INTEGRATIVO RISPETTO ALL'ACCORDO VIGENTE

La presente sezione riporta in modo schematico il piano finanziario dell'intervento con l'intento di mettere in evidenza come la rimodulazione degli impegni proposti in sede di atto integrativo siano pienamente in linea con l'interesse pubblico derivante dall'intervento.

ONERI DI URBANIZZAZIONE/STANDARD QUALITÀ*				
Oneri di urbanizzazione primaria	slp [mq]	V [mc]	Importo unitario* [€/mc-mq]	Importo [€]
Residenza libera/sociale	5.608	16.824	7,2	121.133
Residenza sociale / studentato	3.000	9.000	7,2	64.800
Commerciale	13.734		60,7	833.654
Terziario ricettivo alberghiero	6.167		27,9	172.059
Terziario	4.411		60,7	267.748
Impianti sportivi convenzionati [Arena]	8.995		30,3	272.549
<b>Totale oneri 1^</b>				<b>1.731.942</b>
<i>* rif. delibera Consiglio Comunale n.182 reg. del 30.11.2015</i>				
Oneri di urbanizzazione secondaria	slp [mq]	V [mc]	Importo unitario* [€/mc-mq]	Importo [€]
Residenza libera/sociale	5.608	16.824	17,2	289.373
Residenza sociale / studentato	3.000	9.000	17,2	154.800
Commerciale	13.734		70,3	965.500
Terziario ricettivo alberghiero	6.167		55,5	342.269
Terziario	4.411		70,3	310.093
Impianti sportivi convenzionati [Arena]	8.995		35,1	315.725
<b>Totale oneri 2^</b>				<b>2.377.759</b>
<i>* rif. delibera Consiglio Comunale n.182 reg. del 30.11.2015</i>				
<b>Totale oneri di urbanizzazione</b>				<b>4.109.701</b>
<b>Totale contributo standard di qualità*</b>				<b>4.109.701</b>
<i>* rif. art. 4.2 del vigente Documento di Piano</i>				
<b>TOTALE ONERI/CONTRIBUTI COMUNALI*</b>				<b>8.219.403</b>
<i>* escluso contributo costo di costruzione da determinare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire</i>				
ONERI REGIONALI GSV [DGR X/1193 del 20/12/2013]				
	Sv [mq]	Importo unitario [€/mq]	Quote %	Importo [€]
Quota per misure compensative socio-economiche	7.534	197	15%	222.630
Quota per misure compensative di natura infrastrutturale e ambientale	7.534	197	85%	1.261.568
<b>TOTALE ONERI REGIONALI</b>				<b>1.484.198</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO ONERI/CONTRIBUTI DOVUTI</b>				<b>9.703.601</b>

### Stima costi complessivi

Descrizione Interventi Accordo di Programma	Stima costi (€)	Soggetto attuatore/finanziatore
<b>Opere pubbliche</b>		
opere urbanizzazione primaria	6.412.065	GRUPEDIL SRL
opere urbanizzazione secondaria (Nuovo Palazzetto e via Castel Regina)	7.000.000	GRUPEDIL SRL
	5.475.000	COMUNE DI BERGAMO
opere infrastrutturali di scala territoriale	9.132.954	GRUPEDIL SRL
<b>Totale parziale</b>	<b>28.020.019</b>	
<b>Interventi privati e convenzionati all'uso pubblico</b>		
edifici privati	61.700.000	GRUPEDIL SRL
struttura polivalente di uso pubblico	37.500.000	
spazi aperti di uso pubblico	8.400.000	
parcheggio di uso pubblico	37.000.000	
<b>Totale parziale</b>	<b>144.600.000</b>	
Progetto fattibilità sovra/sottopasso "T2" e monitoraggio	50.000	GRUPEDIL SRL
<b>TOTALE COSTI COMPLESSIVI</b>	<b>172.670.019</b>	

Rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti a livello tabellare, unitamente alla quota dovuta per standard di qualità e Oneri derivanti per la grande Struttura di Vendita (tabella sx) emerge come i costi sostenuti in sede esecutiva (lato dx) siano ampiamente maggiori. In particolare emerge il maggior contributo richiesto al soggetto attuatore per la realizzazione del palazzetto dello sport (per 2.500 posti a sedere), che ha ulteriormente determinato l'aumento delle ricadute positive sul territorio in termini di servizi ed attrezzature e quindi l'interesse generale che l'intervento di rigenerazione determina. Oltre alla differenza tra il contributo dovuto (oneri e standard di qualità) deve essere aggiunto nella valutazione anche il valore delle opere realizzate ed asservite all'uso pubblico (e quindi non oggetto di scomputo), corrispondenti alla struttura polivalente convenzionata (arena), agli spazi aperti (piazze e percorsi) e al parcheggio ad uso pubblico.

Queste opere determinano disponibilità di servizi ed attrezzature a disposizione della collettività, senza intaccare il quadro oneri/contributi.

In ulteriore aggiunta è stato definito con il soggetto attuatore l'ulteriore contribuzione alla realizzazione del nuovo palazzetto pubblico (portando il proprio contributo dai 4 milioni di € del quadro oneri ai 7 milioni previsti nell'atto integrativo) nonché sostenendo tutte le spese professionali (costi di progettazione, gara, validazione, sicurezza e collaudo).

In sede di confronto è stata dunque avanzata dal soggetto attuatore la richiesta di rimodulazione dello Standard Urbanistico, relativamente alle aree asservite all'uso pubblico, riconducendone una quota al regime privato. Delle aree ricondotte al regime privato una quota riguarda la configurazione del nuovo assetto planivolumetrico che, con l'eliminazione della palestra e l'eliminazione dell'attraversamento a raso della via Borsellino, ha visto modificarsi anche l'impianto viabilistico comportando una riduzione delle aree stradali, l'eliminazione dell'area mercatale e di alcune aree di sosta che non avevano più ragione di essere realizzate; inoltre la modifica stessa di eliminazione della previsione a palestra ha comportato la riduzione della dotazione a standard generata dalla palestra stessa in termini di parcheggio. Per gli aspetti dimensionali si riportano le tabelle allegate all'atto integrativo.

In sintesi gli elementi caratteristici a modifica degli impegni privati risultano:

<b>ELEMENTO</b>	<b>IMPEGNI IN ADP 2018</b>	<b>IMPEGNI IN ATTO INTEGRATIVO</b>
<b>Aree asservite all'uso pubblico mq</b>	Parcheggio interrato 25.000 mq	Parcheggio interrato 25.000 mq
	Piazze aree verdi 30.000	Piazze aree verdi 21.775
		Parcheggio a raso 230 mq
	<b>Aree asservite 55.000 mq</b>	<b>Aree asservite 47.005 mq</b>
	A cui aggiungono 5.670 mq in cessione per GYM	A cui aggiungono 693 mq in cessione per parcheggio a raso
<b>Totale standard</b>	<b>60.670 mq</b>	<b>47.698 mq</b>
<b>Realizzazione GYM/struttura sportiva</b>	Realizzazione GYM interna al comparto Mq SL 3.000 Capienza 600 posti a sedere Costo 4.460.000 euro (iva esclusa)	Realizzazione palestra esterna al comparto Mq SL 3.500 mq Capienza 2.500 posti a sedere Costo 12.475.000 euro (iva esclusa) compresa l'urbanizzazione via C. Regina
<b>Realizzazione residenza per studenti convenzionata</b>	0	3.000 mq di SL
<b>Oneri di urbanizzazione primaria</b>	1.731.700 euro	1.731.942 euro

<b>Oneri di urbanizzazione secondaria</b>	2.277.700 euro	2.377.759 euro
<b>Standard di qualità</b>	4.009.400 euro	4.109.701 euro
<b>Totale Oneri e Standard di qualità</b>	<b>8.018.800 euro</b>	<b>8.219.403 euro</b>

A maggiore chiarezza degli impegni economici si riporta il quadro complessivo delle opere realizzate a scomputo degli importi dovuti.

## Bilancio economico ADP 2018

### Bilancio economico

Opere pubbliche a scomputo oneri/contributi dovuti	stima costi opere pubbliche	oneri di urbanizzazione dovuti	contributi aggiuntivi dovuti	differenza costi/oneri-contributi
<b>Opere di urbanizzazione primaria:</b>				
riqualificazione via Bianzana	€ 150.000			
riqualificazione via Serassi e nuova rotonda	€ 730.000			
prolungamento via Codussi fino alla nuova rotonda di via Serassi	€ 110.000			
attraversamento a raso linea TEB "T1" e adeguamento impianti	€ 200.000			
nuova radiale di entrata in città	€ 800.000			
bretella di uscita dalla città verso sud	€ 895.000			
nuova rotonda via San fermo/via serassi	€ 70.000			
potenziamento ed integrazione sottoservizi	€ 500.000	oneri 1 <sup>^</sup>		
<b>Totale</b>	<b>€ 3.455.000</b>	<b>€ 1.731.700</b>		<b>€ 1.723.300</b>
<i>* la copertura dei costi complessivi dell'intervento, in fase di stima, sarà definita tra le parti con successivo atto integrativo all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 14.3 dell'Accordo</i>				
<b>Opere di urbanizzazione secondaria:</b>				
Palestra comunale e area mercatale	€ 4.460.000	oneri 2 <sup>^</sup>		€ 2.182.300
<b>Opere infrastrutturali di scala territoriale:</b>				
viadotto Largo Decorati	€ 4.350.000		standard di qualità	
opere a verde di mitigazione ambientale	€ 305.000		€ 4.009.400	
passerella e percorso ciclopedonale di collegamento a Gorle	€ 1.925.000		oneri GSV (quota 85%)	
riconfigurazione fermata TEB "Bianzana"	€ 65.000		€ 1.261.568	
<b>Totale</b>	<b>€ 6.645.000</b>		<b>€ 5.270.968</b>	<b>€ 1.374.032</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 14.560.000</b>	<b>€ 4.009.400</b>	<b>€ 5.270.968</b>	<b>€ 5.279.632</b>

Oneri/contributi da versare:	Importi
oneri GSV (quota 15% x misure compensative socio-economiche)	€ 222.630
monetizzazione perequazione urbanistica**	€ 822.000
<b>Totale</b>	<b>€ 1.044.630</b>

\*\* stima da sottoporre a parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate

## Bilancio economico atto integrativo 2023

Opere pubbliche a scomputo oneri/contributi dovuti	stima costi opere pubbliche*	oneri di urbanizzazione dovuti	contributi aggiuntivi dovuti	differenza costi/oneri-contributi
<b>Opere di urbanizzazione primaria:</b>				
Opere preliminari (pulizia e sgombrò aree, smaltimento materiale magazzino comunale, recinzioni nuovi confini, ripristino aree espropriate) AP0	954.357,67			
riqualificazione via Bianzana AP1	1.444.650,09			
riqualificazione via Serassi e nuova rotonda AP5	1.022.944,87			
prolungamento via Codussi fino alla nuova rotonda di via Serassi AP3	1.163.691,07			
attraversamento a raso tracciato TEB (1)	-			
nuova radiale di entrata in città AP4	1.164.121,93			
bretella di uscita dalla città verso sud AP6	-			
nuova palestra comunale AP7	140.582,65			
nuovo impianto semaforico e allargamento sede stradale via San fermo AP2	196.324,09			
potenziamento ed integrazione sottoservizi AP9 e altri appalti	325.392,45	oneri 1 <sup>^</sup>		
<b>Totale</b>	<b>6.412.064,82</b>	<b>1.731.700,00</b>		<b>4.680.364,82</b>
<b>Opere di urbanizzazione secondaria:</b>				
Nuovo Palazzetto Comune AP10 (2)	12.475.000,00	oneri 2 <sup>^</sup>		
di cui in carico a Chorus Life	7.000.000,00	2.277.700,00		4.722.300,00
di cui in carico al Comune	5.475.000,00			
<b>Opere infrastrutturali di scala territoriale:</b>				
Sovrappasso rondò delle valli AP6			standard di qualità	
Passerella e percorso ciclopedonale di collegamento a Gorle AP6	8.759.488,96		4.009.400,00	
bretella di uscita dalla città verso sud AP6			1.261.568,30	
Opere a verde di mitigazione ambientale AP8	373.465,21		oneri GSV (quota 85%)	
Riconfigurazione fermata TEB "Bianzana"- compreso in AP1				
<b>Totale</b>	<b>9.132.954,17</b>		<b>5.270.968,30</b>	<b>3.861.985,87</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO CAPEX</b>	<b>22.545.018,99</b>	<b>4.009.400,00</b>	<b>5.270.968,30</b>	<b>13.264.650,69</b>
<b>Oneri/contributi da versare:</b>				
	<b>Importi</b>			
oneri GSV (quota 15% x misure compensative socio-economiche)	222.629,70			
monetizzazione perequazione urbanistica	864.000,00			
<b>Totale</b>	<b>1.086.629,70</b>			

**DOTAZIONE DA ACCORDO 2018**

<b>VERIFICA DOTAZIONE SERVIZI DI USO PUBBLICO</b>						
<b>FABBISOGNO URBANISTICO SERVIZI PUBBLICI/DI USO PUBBLICO</b>						
DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONAMENTO AdP		DOTAZIONE MINIMA SERVIZI PUBBLICI/USO PUBBLICO			
	Slp (mq)	Volume (mc)	Riferimento art. PdS	Parametro	Superficie (mq)	di cui a parcheggio (mq)
palazzetto dello sport	10.000	-	art. 16.8	50% Slp	5.000	5.000
palestra comunale	3.000	-	art. 16.8	50% Slp	1.500	1.500
residenza	5.000	15.000	art. 8.1	18 mq/150 mc	1.800	300
hotel	6.000	-	art. 8.1	100% Slp	6.000	3.000
terziario	4.000	-	art. 8,1	100% Slp	4.000	2.000
ristorazione	5.000	-	art. 8.1	100% Slp	5.000	2.500
commercio (GSV)	10.000	-	art. 8.1	200% Slp	20.000	10.000
<b>TOTALE</b>	<b>43.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.300</b>	<b>24.300</b>
<b>DOTAZIONE DI PROGETTO</b>						
SERVIZIO	PROGETTO (mq)	DOTAZIONE MINIMA (mq)	DIFFERENZA (mq)			
parcheggio generale - porzione (livello B1 - 4,51)	25.000	24.300	+ 700			
piazze attrezzate a verde (livello L0 - 0,67/+ 0,45)	18.000	19.000	+ 16.670			
piazze attrezzate a verde (livello L1 + 5,73/+ 5,83)	12.000					
aree per attrezzature sportive	5.670					
<b>TOTALE</b>	<b>60.670</b>	<b>43.300</b>	<b>+ 17.370</b>			

**DOTAZIONE DA ATTO INTEGRATIVO**

<b>VERIFICA DOTAZIONE DI PROGETTO</b>			
SERVIZIO	DOTAZIONE MINIMA (mq)	PROGETTO (mq)	DIFFERENZA (mq)
parcheggio interrato ad uso pubblico (livello B1)	22.448,5	25.000	+3.474,50
parcheggio a raso pubblico		 693	
parcheggio a raso ad uso pubblico		 230	
piazze attrezzate a verde (livello L0 -0,67/ +0,45)	19.890,24	 10.175	+1.884,76
piazze attrezzate a verde (livello L1 +5,73/ +5,83)		 11.600	
<b>TOTALE</b>	<b>42.338,74</b>	<b>47.698</b>	<b>+5.359,26</b>