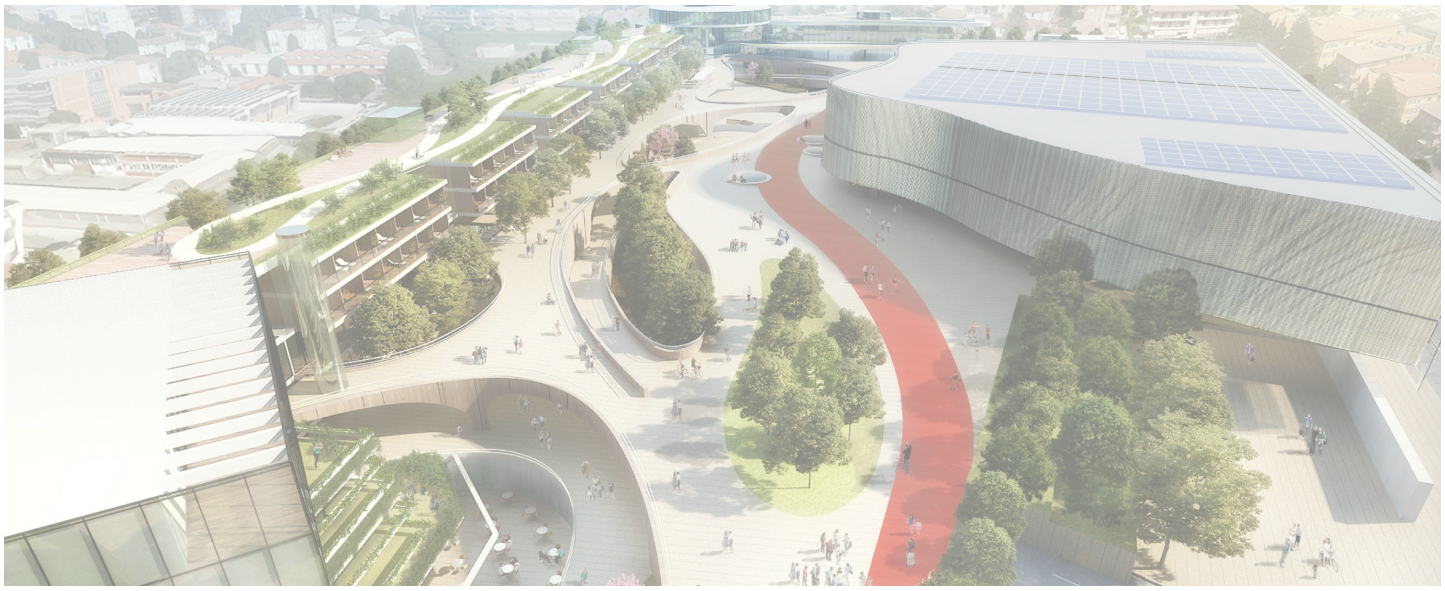
CHORUS LIFE

Vivere oggi la città del futuro



COMUNE DI BERGAMO

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, TEB S.p.a.
e, in adesione, Chorus Life, S.p.a.

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT E DI OPERE INFRASTRUTTURALI DI SCALA PROVINCIALE

COMMITTENTE
CHORUS LIFE S.P.A.
Viale V. Emanuele II, 10B
24121 - Bergamo, Italy
info@chorus.life

PROGETTO ARCHITETTONICO
JOSEPH DI PASQUALE ARCHITECTS S.R.L.
Via Priorato, 6
20134 - Milano, Italy www.jdparchitects.com
tel. +39 02 462832 studio@jdparchitects.com

PROJECT MANAGEMENT
COSTIM S.R.L.
Viale V. Emanuele II, 10L
24121 - Bergamo, Italy
tel. +39 035 217390 costimsrl@arubapec.it

COORDINAMENTO
A3 ARCHITETTI
Via Sant'Alessandro, 46
24122 - Bergamo, Italy www.a3architetti.com
tel. +39 035 0454184 a.olivotto@a3architetti.com

PROGETTO VIABILISTICO
ING. MASSIMO PERCUDANI CON TRAFFICLAB
Via Martiri di Cefalonia, 8
20097 - San Donato M.se, Italy
tel. +39 02 51879057 massimopercudani@centrostuditraffico.it

FIRMA E TIMBRO PROFESSIONALE PROGETTISTA

FASE

PROGETTO URBANISTICO

TITOLO

PIANO FINANZIARIO

ALLEGATO
R
var.

REV.	DATA	OGGETTO
e		
d		
c		
b		
a		

DATA	SCALA	FILE	
04/12/2023	-		
PROGETTO	**DISEGNO**	**VERIFICA**	**APPROVAZIONE**

Oneri-contributi dovuti

ONERI DI URBANIZZAZIONE/STANDARD QUALITA'

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
Totale oneri 1^				**1.731.942**

** rif. delibera Consiglio Comunale n.182 reg. del 30.11.2015*

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
Totale oneri 2^				**2.377.759**

** rif. delibera Consiglio Comunale n.182 reg. del 30.11.2015*

Totale oneri di urbanizzazione **4.109.701**

Totale contributo standard di qualità* **4.109.701**

** rif. art. 4.2 del vigente Documento di Piano*

TOTALE ONERI/CONTRIBUTI COMUNALI* **8.219.403**

** escluso contributo costo di costruzione da determinare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire*

ONERI REGIONALI GSV [DGR X/1193 del 20/12/2013]

	Sv [mq]	Importo unitario [€/mq]	Quote %	Importo [€]
Quota per misure compensative socio-econoniche	7.534	197	15%	222.630
Quota per misure compensative di natura infrastrutturale e ambientale	7.534	197	85%	1.261.568
TOTALE ONERI REGIONALI				**1.484.198**

TOTALE COMPLESSIVO ONERI/CONTRIBUTI DOVUTI **9.703.601**

Stima costi complessivi

Descrizione interventi Accordo di Programma	Stima costi (€)	Soggetto attuatore/finanziatore
Opere pubbliche		
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**
Totale parziale	**28.020.019**	
Interventi privati e convenzionati all'uso pubblico		
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	
Totale parziale	**144.600.000**	
Progetto fattibilità sovra/sottopasso "T2" e monitoraggio	**50.000**	**GRUPEDIL SRL**
TOTALE COSTI COMPLESSIVI	**172.670.019**	

Bilancio Economico

Opere pubbliche a scomputo oneri/contributi dovuti	stima costi opere pubbliche*	oneri di urbanizzazione dovuti	contributi aggiuntivi dovuti	differenza costi/oneri-contributi
Opere di urbanizzazione primaria:				
Opere preliminari (pulizia e sgombro aree, smaltimento materiale magazzino comunale, recinzione nuovi confini, ripristino aree espropirate) AP0	954.357,67			
riqualificazione via Bianzana AP1	1.444.650,09			
riqualificazione via Serassi e nuova rotatoria AP5	1.022.944,87			
prolungamento via Codussi fino alla nuova rotatoria 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^*		
Totale	**6.412.064,82**	**1.731.700,00**		**4.680.364,82**
		*oneri 2^*		
Nuovo Palazzetto Comune AP10 (2)	**12.475.000,00**			
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			
Opere infrastrutturali di scala territoriale:			*standard di qualità*	
Sovrappasso rondò delle valli AP6			4.009.400,00	
Passerella e percorso ciclopedonale di collegamento a Gorle AP6	8.759.488,96		1.261.568,30	
bretella di uscita dalla città verso sud AP6				
Opere a verde di mitigazione ambientale AP8	373.465,21		*oneri GSV (quota 85%)*	
Riconfigurazione fermata TEB “Bianzana”- compreso in AP1	-			
Totale	**9.132.954,17**		**5.270.968,30**	**3.861.985,87**
TOTALE COMPLESSIVO CAPEX	**22.545.018,99**	**4.009.400,00**	**5.270.968,30**	**13.264.650,69**

Oneri/contributi da versare:	Importi
oneri GSV (quota 15% x misure compensative socio-economiche)	222.629,70
monetizzazione perequazione urbanistica	864.000,00
Totale	**1.086.629,70**

Ulteriori costi a carico Chorus Life S.p.A.

Contributi relativi al costo di costruzione e diritti edificatori soggetti a compensazione urbanistica	**Importi**
Contributo costo di costruzione rata 1	1.162.943,47
Contributo costo di costruzione rata 2	1.163.656,54
Contributo costo di costruzione rata 3	1.163.059,77
Contributo costo di costruzione rata 4 (3)	644.943,48
Totale oneri versati a Comune di Bergamo	**4.134.603,26**
Espropri	**1.324.043,28**
Totale	**5.458.646,54**
TOTALE COMPLESSIVO ONERI/CONTRIBUTI	**6.545.276,24**

Totale complessivo	**29.090.295,23**

* tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA
(1) Opera da non realizzare
(2) in corso di progettazione per importo complessivo di 12.475 K€ - l'importo indicato è a carico di ChorusLife mentre l'importo del Comune è pari a 5.5 M€ + IVA
(3) 1.162k€ al netto di 518k€ per compensazione opere aggiuntive svolte da CHL