

ACCORDO DI PROGRAMMA

TRA COMUNE DI BERGAMO, REGIONE LOMBARDIA,

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO

E IN ADESIONE

CDP Real Asset SGR S.P.A.,

PER LA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE

DELLE EX CASERME MONTELUONGO-COLLEONI

III ATTO INTEGRATIVO

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 dell’assessore alla Casa e Housing sociale *Paolo Franco*;
- **UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BERGAMO**, di seguito denominata anche “*Università*”, con sede in Bergamo, via Salvecchio n. 19, nella persona del Rettore *Sergio Cavalieri*;

E IN ADESIONE

- **CDP Real Asset SGR s.p.a.**, (già CDP IMMOBILIARE SGR e già CDP INVESTIMENTI SGR s.p.a.) di seguito denominata anche “*CDPRA*”, con sede in Roma, via Alessandria 220, nella persona dell’Amministratore delegato *Giancarlo Scotti*;

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. 29 novembre 2019, n. 19 “Programmazione negoziata regionale” ed in particolare, l’art. 7, recante la disciplina dell’Accordo di Programma;

PREMESSO CHE

- 1) in data 29 luglio 2016 è stato sottoscritto l’Accordo di Programma tra Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDP RA SGR s.p.a. per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni, approvato con Decreto del Sindaco di Bergamo n. 41 del 1° agosto 2016, pubblicato sul BURL in data 10 agosto 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 CDPRA al Comune, senza corrispettivo economico, delle porzioni di immobili da destinare a servizi universitari individuate nell’allegato C al presente Accordo, con atto di compravendita n. 55019 rep. notaio Armando Santus di Bergamo in data 24 novembre 2016;

- la demolizione, a cura e spese di CDPRA, degli edifici necessari alla realizzazione dell’intervento destinato a servizi universitari di cui al successivo punto 3.2 ed il completamento degli interventi di bonifica dell’intero complesso immobiliare a cura e spese di CDPRA per un importo complessivo pari a 4,2 €/mln;

- il versamento al Comune da parte di CDPRA, a titolo di *“standard di qualità”*, dell’importo pari a €. 1.075.827,60 previste dal piano finanziario (*allegato G al presente Accordo*);

- la progettazione definitiva del recupero dell’ex caserma Montelungo, a carico del Comune, per un importo pari a € 1.114.589, come previsto dall’art. 4.3 lettera d) dell’Atto integrativo all’Accordo di Programma del 31/08/2020;

- la progettazione definitiva, a carico della CDPRA, dell’opera pubblica relativa alle aule ed uffici (edificio EC) come risultante dall’autorizzazione del Ministero della Cultura prot. 12141 del 2 luglio 2021;

4) in data 31 agosto 2020 è stato sottoscritto l’Atto integrativo all’Accordo di Programma, tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDPRA, approvato con d.p.g.r. n. 615 del 9 ottobre 2020, pubblicato sul BURL in data 14 ottobre 2020;

5) oggetto dell’Atto integrativo sottoscritto in data 31 agosto 2020 è stata 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 gestito da una SGR terza, che sarà individuata tramite procedura ad evidenza pubblica e di cui saranno sottoscrittori il fondo FIV Extra, gestito da CDPRA e partecipato da Cassa Depositi e

Prestiti, ovvero altro fondo sempre gestito dalla CDPRA e partecipato da CDP, e il Comune. In particolare, al Fondo competerà:

- riqualificare l'ex Caserma Montelungo, destinata a residenze universitarie e spazi didattici, vendendola all'Università al completamento dei lavori;
- riqualificare l'ex Caserma Colleoni, destinata a residenze universitarie e aule didattiche, riservando la vendita delle aule didattiche all'Università e provvedendo alla vendita sul mercato della restante parte;
- realizzare le opere pubbliche previste a carico dell'intervento, quali spazi aperti pubblici interni alla corte, parcheggi pubblici interrati, sottopasso ciclopedonale di connessione con il Parco Suardi, oltre ad interventi di riqualificazione degli spazi aperti pubblici circostanti il compendio immobiliare;

CONSIDERATO CHE

6) nelle sedute del Collegio di Vigilanza del 16 febbraio 2022 e del 26 luglio 2022, i soggetti sottoscrittori hanno concordato un'ulteriore ipotesi di modifica puntuale dell'Atto integrativo, subordinando la definitiva sottoscrizione all'approvazione dei competenti organi interni, ad esito di una rinnovata valutazione degli interessi pubblici, dovuta all'emergere di esigenze sopravvenute a seguito del parere di congruità rilasciato dall'Agenzia del Demanio rispetto all'acquisto del complesso Montelungo, che ha congruito l'acquisto del suddetto in euro 22.260.000,00 (di cui euro 3.517.358 relativi agli spazi studio Montelungo), e ha confermato in euro 7.700.000,00 l'importo per l'acquisto delle aule didattiche del complesso Colleoni;

7) in particolare, le Parti hanno preso atto della circostanza che il parere di congruità rilasciato dall'Agenzia del Demanio relativo all'acquisto del complesso Montelungo reca un valore minore rispetto al prezzo indicato nell'Atto integrativo dell'Accordo di programma;

8) di conseguenza le stesse Parti, tenuto conto della previsione contenuta all'articolo 7 dell'Atto integrativo per l'ipotesi sopra indicata secondo cui le stesse si impegnavano a individuare possibili azioni correttive finalizzate ad un riequilibrio economico finanziario dell'operazione di recupero del complesso immobiliare in parola, ad esito di una rinnovata ricognizione delle potenzialità di alcune opere pubbliche già previste dall'Accordo, hanno definito l'interesse a garantire alle stesse un regime di tutela speciale ed un qualificato presidio,

funzionali a realizzare, nel corso del tempo, un elevato standard di custodia, manutenzione e sicurezza a favore della comunità degli utenti e a qualificare ulteriormente alcuni servizi erogati;

9) in particolare, la proposta di II Atto integrativo all'Accordo di Programma prevede:

- l'autorizzazione, in via preventiva, da parte del Comune al Fondo a costituire, tramite apposita convenzione di diritto privato, in favore dell'Università un diritto reale di godimento delle stesse opere, per un periodo di anni 50 dall'effettiva messa a disposizione, ferma restando la retrocessione della proprietà delle stesse a favore del Comune, prima della liquidazione del Fondo stesso;

- l'impegno dell'Università, a fronte della costituzione del diritto reale di godimento sulle opere richiamate, nei termini sopra definiti, di versare al Fondo, in un'unica soluzione, al collaudo delle opere stesse e prima della liquidazione del Fondo, un importo complessivo pari ad euro 2.640.000, valore al quale aggiungere i costi relativi alla progettazione e realizzazione della struttura destinata ad info point, ubicata nella piazza interna al comparto, da quantificarsi in fase di attuazione;

10) 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 finanziaria dell'intervento, CDPRA ha predisposto una rimodulazione delle destinazioni d'uso delle superfici lorde di pavimento private, come indicato negli allegati G ed M al presente atto, nel rispetto dei margini di flessibilità dell'Accordo di Programma vigente, comportando una revisione del piano finanziario dell'Accordo, con aggiornamento dei costi e revisione e degli impegni di spesa come previsto nell'allegato G al presente atto, prevedendo inoltre l'eliminazione del previsto sottopasso ciclopedonale di connessione con il Parco Suardi e parte delle opere extra-comparto, in virtù dell'aumento dei costi preventivati e della diminuzione degli oneri/contributi dovuti dalla nuova ipotesi progettuale;

11) in data 26 settembre 2022, il Collegio di Vigilanza ha validato l'ipotesi di II Atto integrativo all'Accordo di Programma e i relativi allegati, ritenendo superflua la preventiva promozione dello stesso Atto;

12) in data 27 settembre 2022, il Comitato Aiuti di Stato della Regione Lombardia ha espresso parere favorevole alla proposta di II Atto Integrativo all'Accordo di Programma;

- 13) con deliberazione del C.d.A. in data 05 ottobre 2022, l'Università ha approvato l'ipotesi di II Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 14) con delibera n. 128 Registro C.C. – N. 66 Prop. Del. in data 10 ottobre 2022, il Consiglio Comunale di Bergamo ha approvato l'ipotesi di II Atto integrativo all'Accordo di Programma, con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 15) con deliberazione del C.d.A. in data 30 ottobre 2022, CDPRA ha approvato l'ipotesi di II Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 16) con D.G.R. n. 7177 in data 17 ottobre 2022, la Regione ha approvato l'ipotesi di II Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 17) in data 30 dicembre 2022 è stato sottoscritto l'Atto integrativo all'Accordo di Programma, tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDPRA, pubblicato sul BURL n. 4 del 25 gennaio 2023;
- 18) in data 5 gennaio 2023, CDP RA SGR – anche per conto del Comune di Bergamo - ha pubblicato il bando ad evidenza pubblica per la selezione della SGR promotrice, con scadenza inizialmente prevista per il 7 aprile 2023 poi prorogata al 31 maggio 2023. Nonostante la proroga concessa, la procedura si è tuttavia conclusa senza la presentazione di alcuna offerta;
- 19) in data 11 marzo 2024 Redo Sgr Spa Società Benefit (Redo) - anche a seguito di una manifestazione di interesse inviata in data 31 maggio 2023 - ha inviato ai Sottoscrittori dell'ADP, formale proposta formulata secondo il modello del Partenariato Pubblico Privato (PPP), ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. 36/2023, per l'istituzione e la gestione di un fondo immobiliare dedicato alla riqualificazione delle ex caserme (la Proposta), valida per tre mesi a decorrere dalla suddetta data, proponendosi quale promotore dell'operazione;
- 20) nella seduta del 6 maggio 2024 il Collegio di Vigilanza ha validato le richieste di modifica alla proposta di PPP formulate dalla Segreteria Tecnica nelle sedute dell'11 e del 16 aprile 2024 e ha dato contestuale mandato agli uffici comunali per la loro trasmissione all'operatore;

- 21) in data 13 maggio 2024 Redo Sgr Spa Società Benefit (Redo) - anche a seguito delle richieste di modifica ed integrazione validate dal Collegio di vigilanza e trasmesse dagli uffici comunali al promotore in data 7 maggio 2024 PG0151612 - ha presentato ai Sottoscrittori dell'ADP formale proposta aggiornata ed integrata formulata secondo il modello del PPP, ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 36/2023;
- 22) nella seduta del 15 maggio 2024, la Segreteria Tecnica, dopo aver esaminato i contenuti della proposta aggiornata ha concordato di richiedere al Promotore di completare il processo di revisione della proposta entro il 16 maggio alle ore 12.00
- 23) in data 16 maggio 2024 il Promotore ha prontamente provveduto a re-inoltrare la proposta integrata (PG2024/0162898) secondo le richieste del collegio di Vigilanza.
- 24) in data 16 maggio la segreteria tecnica ha effettuato le proprie valutazioni mediante consultazione scritta, ritenendo adeguate le integrazioni trasmesse dal Proponente;
- 25) in data 20 maggio 2024, il Collegio di Vigilanza ha validato l'ipotesi di III Atto integrativo all'Accordo di Programma e i relativi allegati, alla luce della proposta presentata dal Promotore;
- 26) con delibera n. XXX Registro C.C. – N. XX in data XX/XX/2024, il Consiglio Comunale di Bergamo ha approvato l'ipotesi di III Atto integrativo all'Accordo di Programma, con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 27) con deliberazione del C.d.A. in data XX/XX/2024, l'Università ha approvato l'ipotesi di III Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 28) con deliberazione del C.d.A. in data XX/XX/2024, CDPRA ha approvato l'ipotesi di III Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione;
- 29) con D.G.R. n. XXX in data XX/XX/2024, la Regione ha approvato l'ipotesi di III Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione.

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 7 agosto 1990 n. 241, del presente III 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. 7 della l.r. 29 novembre 2019, n. 19 «*Programmazione negoziata regionale*».

Costituiscono allegati all'Accordo gli elaborati di seguito elencati:

- 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

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

2.1 Obiettivo dell'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 dell'Atto integrativo è la modifica degli interventi previsti dall'Accordo, la revisione del relativo piano finanziario, con aggiornamento della stima dei costi ed impegni di spesa, dei finanziamenti previsti e del relativo cronoprogramma, nonché l'individuazione di nuove modalità di attuazione degli interventi.

2.3 In relazione all'oggetto e all'obiettivo sopra indicati, l'Atto integrativo:

- ridefinisce gli 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;
- ridetermina le modalità di attuazione dell'intervento, secondo il modello del PPP di iniziativa privata (Partenariato Pubblico privato) di cui al d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36.

PARTE SECONDA

Interventi attuativi

Articolo 3 - Definizione degli interventi

L'Accordo 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

3.3.1 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 e, nel sottosuolo della piazza, la realizzazione di parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali alle funzioni previste, il tutto nei limiti di costo massimo indicati nell'allegato "G" all'Accordo.

3.3.2 L'intervento prevede la realizzazione di spazi interni al comparto parzialmente ipogei destinati a esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, per una s.l.p. pari a mq 310, individuato nell'allegato "A" al presente atto (edificio ED).

3.3.3 L'intervento prevede altresì la costituzione di un diritto d'uso (diritto reale di godimento) a favore dell'Università, per un periodo di anni 50, del parcheggio pubblico interrato (per n. 40 posti) e di un diritto di superficie (diritto reale di godimento) sulla porzione della piazza relativa al comparto Montelungo, il tutto come meglio disciplinato ed individuato nell'allegato "I" al presente atto.

3.3.4 L'intervento prevede inoltre la possibilità di realizzazione, sulla medesima piazza, una struttura adibita a infopoint per i servizi universitari, dalla superficie massima di mq. 350, in aggiunta alla s.l.p. complessiva prevista, con costi di progettazione e realizzazione a carico dell'Università, in aggiunta a quanto previsto dall'allegato "G" al presente atto.

3.4 Opere pubbliche complementari

SOPPRESSO

3.5 Modalità attuative

L'attuazione degli interventi relativi ai comparti di cui ai precedenti articoli 3.1, 3.2, 3.3.1 e 3.3.2 è demandata ad un Fondo gestito da una SGR Promotore, che sarà individuata tramite procedura ad evidenza pubblica, Fondo i cui sottoscrittori saranno il FIV Extra, fondo gestito da CDPRA e partecipato da CDP, ovvero altro fondo sempre gestito dalla CDPRA e partecipato da CDP e Comune oltre ad un soggetto terzo sottoscrittore di quote per un valore minimo pari a € 5mln. La procedura a evidenza pubblica sarà espletata secondo il modello del PPP, ai sensi

di quanto previsto dal d.lgs. 36/2023, ponendo a base di gara la proposta presentata da REDO in qualità di promotore, di cui alle Premesse. Nel caso all'esito della gara vi siano proposte migliorative, all'originario proponente viene riconosciuto il diritto di eguagliare l'eventuale proposta migliorativa, rendendosi così aggiudicatario della gara stessa.

Il relativo Disciplinare e gli altri atti di gara saranno predisposti da CPDRA, anche per conto del Comune di Bergamo, e condivisi – oltre che con il Comune – con gli altri soggetti coinvolti (Università di Bergamo e Regione Lombardia).

Il bando di gara per l'individuazione della SGR Promotore conterrà quali elementi vincolanti il Cronoprogramma attuativo del Partenariato, l'allegato G piano finanziario e le linee guida per il regolamento del Fondo.

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

a) L'impegno ad individuare il gestore degli studentati secondo le modalità di seguito indicate:

- in caso di gestore unico, mediante procedura di evidenza pubblica in capo al Promotore;
- in caso di due distinti gestori, per la gestione Montelungo con procedura di evidenza pubblica indetta dal Promotore;

Il medesimo bando di gara, che dovrà essere verificato e condiviso dall'Università degli Studi di Bergamo secondo gli impegni di cui all'art. 4.3, lettere e) e f), dovrà altresì riportare, a valere per la sola parte della residenza universitaria Montelungo e delle aule didattiche Colleoni che godono del finanziamento regionale:

- l'obbligo di contabilità separata;
- 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 della residenza universitaria sita nella ex caserma Montelungo;
- il modello di calcolo e le garanzie allo scadere del contratto ai fini di garantire la restituzione dei fondi nelle fasi di verifica di sovracompensazione da parte dell'Università degli Studi di Bergamo;
- 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) la richiesta di presentare, da parte delle SGR concorrenti, l'impegno vincolante di un Istituto di Credito a concedere un finanziamento al nuovo Fondo, per l'ammontare necessario a soddisfare le esigenze di cassa funzionali al completamento dei lavori di riqualificazione, esplicitando le condizioni economiche del finanziamento;
- c) impegno della SGR Promotore a porre in essere ogni iniziativa possibile, anche con riferimento alle attività di value engineering sull'intero compendio in AdP (escluse le parti beneficiarie del contributo regionale), al fine di massimizzare la valorizzazione del Nuovo Fondo;
- d) impegno della SGR Promotore a specificare le modalità di rimodulazione del Piano Economico Finanziario a fronte di eventuali maggiori costi che potrebbero insorgere in fase realizzativa o a seguito di minori ricavi;
- e) impegno della SGR Promotore a specificare le modalità di gestione del Fondo in caso di mancata allocazione sul mercato degli edifici e degli spazi destinati alla vendita entro il termine di durata del Fondo stesso;
- f) impegno della SGR a garantire, in caso di maggiori fabbisogni, il proprio best effort a individuare ogni soluzione atta alla prosecuzione del progetto, compresa l'individuazione di nuovi investitori;
- g) impegno della SGR a garantire l'esecuzione e ultimazione prioritariamente della Residenza Montelungo e dell'edificio EC.

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

PARTE TERZA

Impegni in capo ai soggetti sottoscrittori, Piano Finanziario e Cronoprogramma

Articolo 4 - 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 gli impegni di seguito descritti:

4.1 CDPRA, 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 di fattibilità tecnico-economica, lasciando alla SGR Promotore la successiva fase di elaborazione del progetto 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 documentale necessaria per la procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione della SGR Promotore, secondo il modello del PPP, ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. 36/2023;
- d) apportare l'immobile relativo all'ex Caserma Colleoni nel Fondo ad un valore di euro 8.000.000, 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.

4.2 COMUNE DI BERGAMO si impegna a:

- a) apportare nel Fondo attuatore dell'intervento, l'immobile individuato nell'allegato "C" all'Accordo, 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" all'Accordo, 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) versare al Fondo attuatore dell'intervento, a titolo di contributo a fondo perduto, l'importo di euro 3.279.382 (come richiamato nell'allegato sub. "G" al presente Atto) importo già versato al Comune dalla CDPRA quale quota parte degli standard di qualità, in virtù dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 29 luglio 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 giugno 2016;

c) predisporre, in collaborazione con CDPRA, l'istruttoria documentale necessaria per la procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione della SGR Promotore, secondo il modello del PPP, ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. 36/2023 e a pubblicare la gara;

d) concedere parte dei parcheggi pubblici ad uso esclusivo dell'Università nelle modalità che dovranno essere definite tra le parti;

e) concedere al Fondo, attuatore dell'intervento, il diritto di godimento 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).

f) autorizzare, in via preventiva, il costituendo Fondo a concedere all'Università, tramite apposita convenzione, i diritti reali di godimento delle opere indicate al precedente articolo 3.3.3, per un periodo di anni 50 dalla data di consegna delle opere stesse, ferma restando la retrocessione della nuda proprietà delle stesse a favore del Comune, prima della liquidazione del Fondo stesso.

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 22.260.000,00, 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, già redatti ed approvati come richiamato in premessa e nel rispetto delle modalità attuative previste dal presente Atto;

b) acquistare dal Fondo gli spazi universitari realizzati all'interno dell'edificio EC dell'ex

Caserma Colleoni, a un prezzo di euro 7.700.000,00, 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, già redatti ed approvati come richiamato in premessa e nel rispetto delle modalità attuative previste dal presente Atto. 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 sopravvenuti adeguamenti normativi cogenti rispetto a quanto indicato nello stesso progetto definitivo approvato, che attengono 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.

Con riguardo allo studentato della Colleoni, sarà riconosciuto all'Università un "Diritto di Prima Offerta" al prezzo di 13 milioni di euro esercitabile una tantum, prima dell'avvio della commercializzazione del bene;

- c) 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, 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;
- d) 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;

- e) sottoscrivere la convenzione con Regione Lombardia per la regolazione dei reciproci impegni connessi all'assegnazione dei finanziamenti regionali, in attuazione alla D.G.R. 19 dicembre 2016 n. 6002, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente atto;
- f) gestire la suddetta residenza universitaria Montelungo, assistita da cofinanziamento regionale, per il tramite del soggetto gestore e rispettare gli obblighi e le modalità di verifica della compensazione previsti dalla D.G.R. 19 dicembre 2016 n. 6002, 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. 8 luglio 2016 n. 16;
- g) procedere al recupero ed alla restituzione a Regione Lombardia dei finanziamenti regionali secondo le tempistiche che saranno definite nella convenzione di cui al precedente punto e) qualora permangano elementi di sovra compensazione, interfacciandosi con la Regione in occasione di ogni verifica;
- h) 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;
- i) versare al Fondo, in un'unica soluzione, a fronte della costituzione dei diritti reali di godimento di cui al precedente art. 3.3.3, l'importo di euro 2.640.000,00 al collaudo delle opere stesse e prima della liquidazione del Fondo;
- j) farsi carico dei costi di progettazione e realizzazione dell'info-point, in aggiunta a quanto previsto nell'allegato "G" all'Accordo. Eventuali ritardi nella progettazione e/o realizzazione dell'infopoint, non imputabili all'attuatore, non esenteranno l'Università dal versamento al Nuovo Fondo del corrispettivo di cui alla precedente lettera i) al collaudo della porzione di piazza e parcheggi oggetto del suddetto diritto di godimento.

4.4 REGIONE LOMBARDIA si impegna a:

- a) corrispondere all'Università, il cofinanziamento complessivo di euro 15.000.000,00 (quindicimilioni), di cui euro 5.000.000,00 per l'acquisto di aule, spazi per la didattica e euro 10.000.000,00 per la residenza universitaria all'interno della ex Caserma Montelungo, secondo le modalità stabilite dal presente;
- b) sottoscrivere con l'Università di Bergamo la convenzione per la regolazione dei reciproci impegni connessi all'assegnazione dei finanziamenti regionali e in attuazione della D.G.R. 19 dicembre 2016 n. 6002 entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente atto;
- c) gestire gli adempimenti della L. 234/2012 e del DM 115/2017 in materia di Registro Nazionale Aiuti (RNA) per la quota del cofinanziamento regionale relativo all'acquisto delle residenze universitarie.

Articolo 5 - Piano finanziario e Cronoprogramma

5.1 La stima dei nuovi costi e dei finanziamenti per la realizzazione degli interventi previsti è riportata nell'allegato "G" al presente atto.

5.2 Il Cronoprogramma degli interventi è riportato nell'allegato "F" al presente atto. 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

Articolo 6 - Collegio di vigilanza

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del d.lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 24 del Regolamento Regionale n. 6/2020, 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.

Ai sensi dell'art. 24 comma 4 RR 6/2020, al Collegio partecipa anche l'Amministratore Delegato di CDP RA SGR s.p.a. o suo delegato senza diritto di voto.

Al Collegio di vigilanza sono attribuite le competenze previste dall'art. 24, comma 2, del Regolamento Regionale n. 6/2020.

Articolo 7 - Sottoscrizioni, effetti e durata

Ai sensi dell'art. 34, comma 4, del d.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 7 della l.r. 19/2019, il presente Atto integrativo all'Accordo di Programma, sottoscritto dai legali rappresentanti dei soggetti interessati, sarà approvato con decreto del Sindaco del Comune di Bergamo.

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 Sindaco del Comune di Bergamo del III Atto integrativo all'Accordo di Programma.

La durata dell'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 Sindaco del Comune di Bergamo. Gli impegni presi tra le parti all'interno del presente Accordo, relativi all'utilizzo dei finanziamenti regionali hanno durata illimitata.

Le attività disciplinate del presente Atto integrativo sono vincolanti per i soggetti sottoscrittori che si assumono l'impegno di realizzarle nei tempi indicati dal Cronoprogramma, allegato sub. "F" al presente Atto, fatto salvo quanto previsto in relazione ai tempi di svolgimento e agli esiti della procedura a evidenza pubblica di cui appresso.

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

Il presente Accordo di Programma è sottoscritto con firma digitale.