



COMUNE DI BERGAMO
REGIONE LOMBARDIA
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BERGAMO
CDP REAL ASSET SGR SPA

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

ALLEGATO

TITOLO

G

PIANO FINANZIARIO

Apporti immobiliari e finanziari

Rif. Art. Al AdP

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

Apporti al Fondo Immobiliare da parte di CDP		
Valore edificio ex Caserma Colleoni	€ 8.000.000	4.1 lett. d)
Apporto finanziario	€ 21.000.000	4.1 lett. e)
Totale	€ 29.000.000	

Impegno di acquisto da parte dell'Università		
Caserma ex Montelungo		
Residenze Universitarie e relativi spazi tecnici/comuni	€ 22.260.000	4.3 lett. a)
Casema ex Colleoni		
Spazi universitari (edificio EC) sub Totale	€ 7.700.000	4.3 lett. b)
Totale	€ 29.960.000	

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

Prospetto opere/servizi pubblici II° Atto integrativo all'Accordo di Programma - costi/finanziamenti

A	COSTI - Servizi Universitari	Costi/Valore	Finanziamenti / proventi	Note
A1	Residuo spese tecniche sostenute e da sostenere sino al livello di progettazione definitiva, compreso suo aggiornamento - edifici ex Montelungo	€ 38.761	Standard di qualità AdP L. Barozzi	Residuo rispetto a quanto già versato dalla CDPI al Comune quale Standard di Qta' (€1.075.827,6)
A2	Residenze universitarie in ex Montelungo (residenze universitarie, spazi tecnici, spazi comuni/didattica) Servizi per l'istruzione Universitaria (aule didattiche Edificio C) in ex Colleoni	€ 29.960.000	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da Università di BG	
A3	Diritto di godimento Uni Bg porzioni piazza e parcheggi	€ 2.640.000	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da Università di BG	
	Totale (A1+A2+A3)	€ 32.638.761		

B	COSTI - Opere pubbliche comunali*	Costi	Finanziamenti / proventi	Note
B1	Parcheggio interrato pubblico	€ 1.000.000	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da: Oneri di urbanizzazione/Standard Standard di qualità e Standard di qualità AdP L. Barozzi	Opere di urbanizzazione primaria
B2	Piazza pubblica	€ 2.300.000	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da: Standard di qualità AdP L. Barozzi	Opera di urbanizzazione secondaria
B3	Totale (B1+B2)	€ 3.300.000		

*Opere pubbliche da realizzare entro il costo massimo dei 3,3 mln, dette opere devono intendersi a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, standard di qualità e monetizzazioni. Non saranno pertanto dovuti ulteriori costi a carico del soggetto attuatore, fatta eccezione per il contributo per i costi di costruzione, da determinare e versare al momento del rilascio del titolo edilizio.

C	FINANZIAMENTI - Riepilogo contributi dovuti *		Note
	1 - Standard qualitativo ed Oneri di urbanizzazione		
C1	Standard di qualità Accordo di Programma ex ospedale Largo Barozzi	€ 3.318.143,00	importo già versato dalla CDP RA al Comune quale standard di qualità AdP Largo Barozzi
C2	Residuo oneri di urbanizzazione/Standard di qualità tabellare da versare - revisione mix funzionale II° Atto Integrativo AdP Montelungo (oltre a quanto già versato dalla CDP RA al Comune quale Standard di Qta' pari ad €1.075.827,6)	€ 20.618,11	v. tabella 'CALCOLO PREVENTIVO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE/STANDARD DI QUALITÀ'
C3	Totale AdP (C1+C2)	€ 3.338.761	

*Contributo di costruzione verrà calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi e versato in aggiunta a quanto sopra calcolato

D	Bilancio costi/finanziamenti/residuo contributi per opere pubbliche comunali e spese di progettazione sostenute dal Comune *	
	costi	
D1	Costi - Opere pubbliche (B3)	€ 3.300.000
D2	Residuo spese tecniche sostenute dal Comune al livello di progettazione definitiva, compreso suo aggiornamento - edifici ex Montelungo	€ 38.761
D3	<i>Totale costi (D1 + D2)</i>	€ 3.338.761
	finanziamenti/residuo contributi	
D4	Standard di qualità Accordo di Programma ex ospedale Largo Barozzi	€ 3.318.143
D5	Residuo oneri di urbanizzazione/Standard di qualità tabellare da versare - revisione mix funzionale II° Atto Integrativo AdP Montelungo (oltre a quanto già versato dalla CDP RA al Comune quale Standard di Qta' pari ad €1.075.827,6)	€ 20.618,11
D6	<i>Totale finanziamenti/residuo contributi (D4 + D5)</i>	€ 3.338.761
	Differenza costi/finanziamenti* (D3 - D6)	€ 0

*Contributo di costruzione verrà calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi e versato in aggiunta a quello sopra calcolato

E	Utilizzo standard di qualità - quote da rimborsare a CDP RA (art. 4.2 lettera b - Atto integrativo AdP Montelungo)	
	Somme standard di qualità già versate da CDP RA	
E1	Importo standard di qualità versato da CDP RA - AdP Montelungo (C2)	€ 3.318.143
E2	Importo standard di qualità versato da CDP RA - AdP Largo Barozzi (C1)	€ 1.075.828
E3	<i>Totale costi (D1 + D2)</i>	€ 4.393.971
	Somme standard di qualità già utilizzate dal Comune	
E4	pese di progettazione definitiva Montelungo già sostenute dal Comune (a dedurre A1)	€ 1.114.589
	Totale somme da restituire a CDPI (C3-A1)	€ 3.279.382

Calcolo preventivo contributo costo di costruzione/standard di qualità secondo Atto integrativo

stima preventiva oneri basata su funzioni e dimensionamenti nuova soluzione progettuale

Tipo di intervento - destinazione d'uso	slp	volume	oneri tabellari mq-mc				Riduzioni delibera C.C. 98/2020	Calcolo oneri di Urbanizzazione			Oneri cambio d'uso	Standard qualità	Totale oneri + standard qualità
	(mq)	(mc)	I° - (€/mq)	II° - (€/mq)	I° - (€/mc)	II° - (€/mc)		I° - (€)	II° - (€)	I° + II° - (€)		(€)	(€)
EDIFICI EX CASERMA MONTELUNGO													
Ristrutturazione													
Servizi Rs3a (studentato Montelungo)	10.783,31	50.494,11			2,9	6,9	75%	36.608,23	87.102,34	123.710,57	0	123.710,57	247.421,14
Totale Montelungo	10.783,31	50.494,11											
EDIFICI EX CASERMA COLLEONI													
Nuova costruzione													
Commerciale	883,00		121,30	140,50			75%	26.776,98	31.015,38	57.792,35	0	57.792,35	115.584,70
Servizi Rs3a* (Studentato Colleoni E8)	1.800,00	5.940,00			7,2	17,2	75%	10.692,00	25.542,00	36.234,00	0	36.234,00	72.468,00
Servizi per l'istruzione universitaria Si (aule didattiche)	2.961,41		30,30	35,10			75%	22.432,68	25.986,37	48.419,05	0	48.419,05	96.838,11
Residenza libera (A-B)	4.020,00	13.705,02			14,5	34,5	75%	49.680,71	118.205,83	167.886,55	0	167.886,55	335.773,09
Residenza libera (E10)	1.510,00	4.983,00			14,5	34,5	75%	18.063,38	42.978,38	61.041,75	0	61.041,75	122.083,50
Ristrutturazione													
Servizi Rs3a* (Studentato Colleoni E9)	2.723,00	13.478,85			2,9	6,9	75%	9.772,17	23.251,02	33.023,18	0	33.023,18	66.046,37
Totale Colleoni	13.897,41	38.106,87						137.417,91	266.978,97	404.396,88		404.396,88	808.793,76
EDIFICIO INTERNO AL COMPARTO													
Commerciale (ED)	307,34		121,30	140,50			75%	9.320,09	10.795,32	20.115,40	-	20.115,40	40.230,81
Totale spazi interni al comparto	307,34	-						9.320,09	10.795,32	20.115,40		20.115,40	40.230,81
Totali Montelungo - Colleoni - edificio interno al comparto	24.988,06									487.181,10		487.181	1.096.446

Bilancio economico opere pubbliche a scomputo oneri / contributi dovuti*

	Stima costi opere pubbliche	Residuo neri di urbanizzazione primaria, secondaria e standar di qualità AdP Montelungo dovuti	Standard di qualità AdP L.go Barozzi	Monetizzazioni	Differenza costi/oneri-contributi da versare
Parcheggio interrato pubblico	€ 1.000.000	€ 20.618	€ 1.000.000		-€ 20.618
Piazza pubblica compreso messa in sicurezza contingentazione abside	€ 2.300.000		€ 2.300.000		€ 0
Totale	€ 3.300.000	€ 20.618	€ 3.279.382	€ 0	€ 0

*Opere pubbliche da realizzare entro il costo massimo dei 3,3 mln, dette opere devono intendersi a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, standard di qualità e monetizzazioni. Non saranno pertanto dovuti ulteriori costi a carico del soggetto attuatore, fatta eccezione per il contributo per i costo di costruzione, da determinare e versare al momento del rilascio del titolo edilizio.