



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

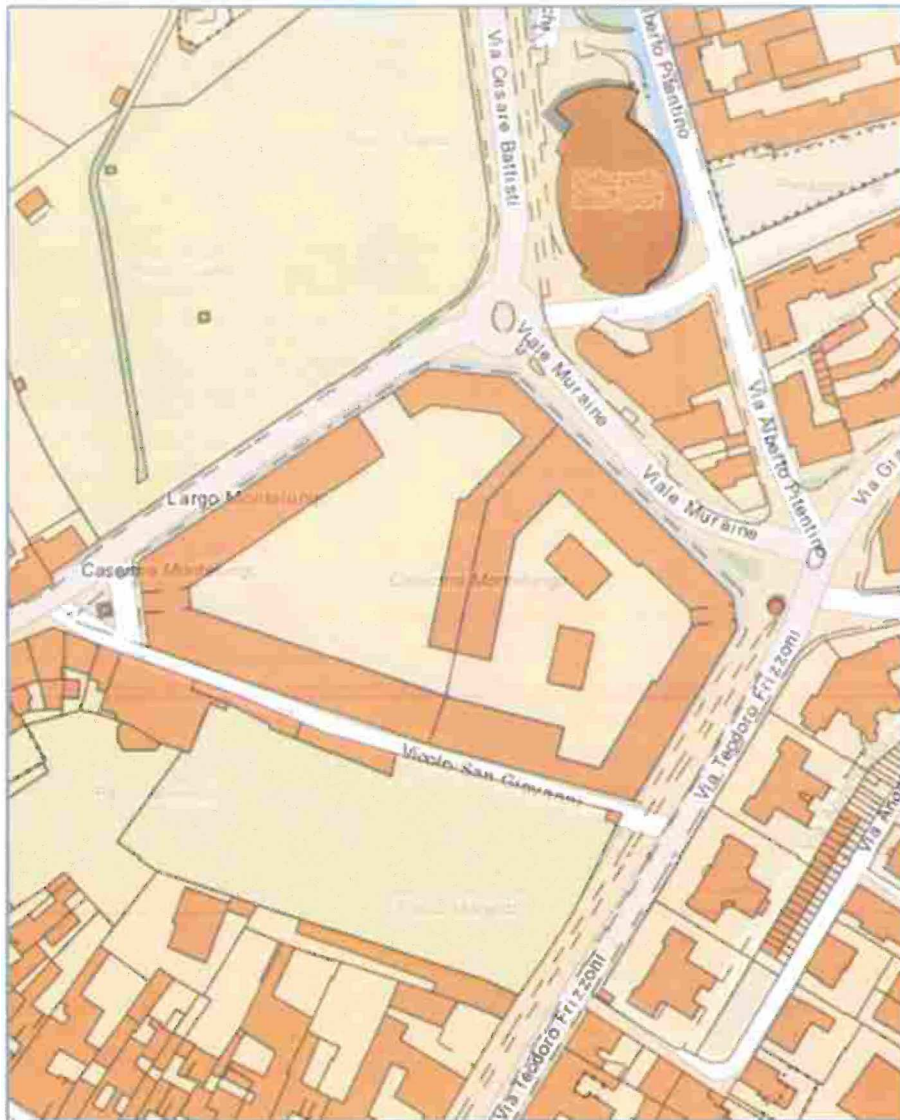
H

TITOLO

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI COMUNALI

Relazione di stima - Immobile in comune di Bergamo {BG}

località: via San Giovanni, 21/23



INDICE

<u>PREMESSA</u>	4
<u>PARTE I- DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE</u>	8
1 Oggetto della stima	8
Descrizione tecnico-legale del bene	8
Dati catastali - catasto terreni	10
Dati catastali - catasto fabbricati	10
Dati dimensionali	10
2 Funzione assegnata - campus universitario	11
<u>PARTE II- PROCESSO DI VALUTAZIONE</u>	13
3 Criteri estimativi	13
4 Metodologia adottata	15
<u>PARTE III – CONCLUSIONI</u>	16

PREMESSA

La presente perizia, si propone di riconsiderare il valore dell'immobile denominato ex Caserma Montelungo a seguito delle nuove intese tra I sottoscrittori dell'Accordo di Programma in data 11/07/2016 stipulato tra Comune di Bergamo, CDP investimenti SGR e Università di Bergamo; l'elaborato peritale, pertanto riprenderà, modificandoli in base alle sopravvenute, mutate esigenze, i criteri estimativi e il processo logico seguiti dall'Agenzia delle Entrate che per conto del Comune di Bergamo aveva già proceduto alla stima dell'immobile in data 28/07/2105, con atto acquisito al protocollo generale dell'Ente al numero E0379631, allegato all'Accordo di Programma di cui sopra

Nella presente relazione saranno ripresi anche alcuni stralci di carattere generale della perizia originaria che garantiscono , da un lato la continuità estimativa, e sono necessari, dall'altro, a conferire all'intero elaborato organicità descrittiva ;ai fini di una migliore lettura tali stralci, saranno trasposti in carattere corsivo.

L'immobile di cui trattasi risulta di proprietà del Comune di Bergamo a seguito di cessione da parte di CDP Investimenti SGR con atto sottoscritto in data 24/11/2016 rep. 55019/25031 Notaio Armando Santus, in attuazione delle previsioni dell'Accordo di Programma sopracitato.

L'Accordo di Programma ha previsto, in coerenza con il Protocollo d'intesa precedentemente sottoscritto, tra le medesime parti in data 17/03/2015 la collocazione di nuovi servizi universitari (studentato e centro sportivo), spazi pubblici nel comparto Montelungo e funzioni private a destinazione prevalentemente residenziale e terziario-commerciale nel comparto Colleoni.

Del predetto Accordo di Programma sono già stati adempiuti i seguenti impegni:

- frazionamento e cessione da parte di CDP al Comune, senza corrispettivo economico, delle porzioni di immobili da destinare a servizi universitari, con atto di compravendita n. 55019 rep. notaio Armando Santus di Bergamo in data 24/11/2016, già sopra citato (*art. 4.1 lettere a, b*);
- demolizione, a cura e spese di CDP, degli edifici necessari alla realizzazione dell'intervento destinato a servizi universitari (*art. 4.1 lettera c*);
- completamento degli interventi di bonifica a cura e spese di CDP (*art. 4.1 lettera d*);
- versamento al Comune da parte di CDP, a titolo di "*standard di qualità*", dell'importo pari a €. 1.075.827,60 (*art. 4.1 lettera f*);
- progettazione definitiva, a carico del Comune, dell'opera pubblica relativa ai servizi universitari (*art. 4.2 lettera b*).

La segreteria tecnica, nella seduta in data 26/03/2019, ha rilevato ,con particolare riferimento allo stato di attuazione degli interventi previsti dall'Accordo, quanto segue:

- L'aumento dei costi preventivati nel Piano Finanziario allegato all'Accordo determinato dal nuovo quadro economico del progetto definitivo dei servizi universitari
- La criticità circa i tempi di attuazione dei due comparti (pubblico e privato) rispetto a quanto previsto dal cronoprogramma allegato all'Accordo ed in relazione all'impegno reciproco dei soggetti sottoscrittori, di cui all'art. 4 dell'Accordo di Programma volto a garantire l'avvio contestuale degli interventi pubblici e privati;

- la verifica delle modifiche alle tipologie e al dimensionamento dei servizi universitari previsti nel progetto definitivo redatto dai progettisti incaricati, nonché la valutazione delle eventuali conseguenti ricadute rispetto ai contenuti dell'Accordo (in termini urbanistici, economico-finanziari, temporali, convenzionali), oltre alla verifica destinazioni funzionali comparto privato, rispetto alla soluzione progettuale allegata all'Accordo di Programma.

Nella seduta del 15/04/2019 il Collegio di Vigilanza, preso atto delle risultanze del lavoro svolto dalla segreteria tecnica, ha riconosciuto necessario, su richiesta dell'Università e stanti i sostanziali mutamenti delle condizioni iniziali dell'accordo, procedere ad ulteriori approfondimenti progettuali al fine di valutare un possibile incremento del numero di alloggi, con un diverso layout delle stanze per studenti e, parimenti, procedere ad una ottimizzazione del progetto di rinforzo strutturale, il tutto al fine di ricondurre l'intervento di riqualificazione, entro i limiti di un impegno sostenibile per l'Ateneo.

Quanto sopra ha determinato la modifica dell'Accordo di Programma, mediante specifico Atto integrativo allo stesso, con riguardo all'eventuale modifica degli aspetti patrimoniali connessi alla cessione all'Università della porzione del compendio immobiliare della ex caserma Montelungo, nonché alle nuove modalità di realizzazione, gestione e convenzionamento dei servizi universitari sportivi;

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 valutazione della fattibilità di un'operazione unitaria, CDP ha trasmesso ai sottoscrittori dell'Accordo una nuova ipotesi di realizzazione del campus universitario che prevede:

la riqualificazione di entrambi gli immobili, caserma Montelungo e caserma Colleoni, a spazi (aule e uffici) e residenze universitarie

residenze e spazi commerciali, con l'eliminazione della previsione del Centro Universitario Sportivo.

Sul significato e sui contenuti della nuova ipotesi di realizzazione del campus universitario si deve incardinare l'aggiornamento della perizia di stima.

PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 - OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della perizia è il bene immobile denominato "Caserma Montelungo" che, insieme alla contigua "Caserma Colleoni", forma un unico complesso architettonico la cui edificazione è iniziata sul finire del XIX secolo. Il compendio ha ospitato fino al 1998 un presidio militare; oggi è completamente inutilizzato e risulta in avanzato stato di degrado edilizio e strutturale. E' collocato nell'ambito urbano compreso tra le vie S. Giovanni, Frizzoni, viale Muraine e il vicolo San Giovanni, in un contesto territoriale di sicuro interesse perché ubicato in prossimità di città alta e di importanti servizi culturali, per lo sport e il tempo libero, ma soprattutto connesso con il centro della città bassa attraverso il parco Marenzi e il Borgo Pignolo, fino al Sentierone.

Per descrivere il fabbricato, sia sotto il profilo della relazione con il contesto territoriale e sia per rappresentarlo come complesso edilizio propriamente detto, si rimanda alla documentazione allegata all'Accordo di Programma del 2016 in particolare l'allegato M

Descrizione tecnico legale del bene

Con Decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, l'immobile è stato dichiarato di interesse storico - artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs. 42/2004. L'ipotesi di riconversione proposta con il Protocollo di intesa è stata giudicata compatibile con il suddetto vincolo, avendo ricevuto un primo riscontro positivo dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici e dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Lombardia. Sono altresì presenti il vincolo per la protezione delle bellezze naturali (ex legge 1497/39) e il vincolo del "cono panoramico 3" di cui al D.M. 04/01/1957. Sotto il profilo urbanistico, l'area ricade nell'Ambito Strategico "As 1 - Il Polo dell'Arte, della Cultura e del Tempo Libero" come definito nel

Documento di Piano del vigente PGT.

Con l'area che ospita il Palazzetto dello Sport, invece, rientra nell'Ambito di Trasformazione "ATi/s_5 " che individua due distinte unità minime di intervento (UMII) e (UM12); il complesso "Montelungo/Colleoni" coincide con la prima unità. Al riguardo si evidenzia come la collocazione dei servizi universitari all'interno del comparto delle ex caserme soddisfi la previsione di "prestazioni pubbliche attese" indicate nella scheda progetto dell'Ambito di Trasformazione del PGT.

Dati catastali - catasto terreni

L'ambito totale in cui è posto il bene in trattazione è identificato al Catasto Terreni del Comune di Bergamo con i seguenti elementi catastali desunti dall'atto di acquisto a titolo gratuito di cui alla premessa:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>RD</i>	<i>RA</i>
39	2082	Ente Urbano	---	84 a 32 ca	---	---

Dati catastali - catasto fabbricati

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano intestati, per l'intera quota di proprietà, al Comune di Bergamo, con i seguenti riferimenti catastali desunti dall'atto di acquisto a titolo gratuito di cui alla premessa:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>		<i>RC</i>
					<i>Volume</i>	<i>S.C.T.</i>	
39	2082	701	B1	5	63.117 mc	11.569 mq	30.641,41 €
39	3062	701	B1	1	1351 mc	291 mq	341,88 €

Dati dimensionali

I dati di consistenza utilizzati nella presente perizia sono tratti dallo Studio di Fattibilità Urbanistica allegato all'atto integrativo dell'Accordo di Programma confrontati con le precedenti previsioni sia del protocollo d'intesa che dell'Accordo di Programma 2016:

Destinazioni d'uso	Atto Integrativo	AdP 2016	Protocollo d'intesa
MONTELUNGO	Slp mq	Slp mq	Slp mq
Residenze Universitarie e servizi per l'istruzione universitaria	10.790	10.100	11.870
Superficie commerciale	310	-----	-----

in area di pertinenza			
COLLEONI			
Terziario - commerciale	2.645	4.008	4.300
Terziario High Tech	-----	4.014	-----
Residenza Libera	3.723	5.425	7.100
Residenza Libera superficie premiale	-----	2.050	2.050
Residenze Universitarie e servizi per l'istruzione universitaria	7.532	-----	-----

2 FUNZIONE ASSEGNATA - CAMPUS UNIVERSITARIO

Secondo uno studio pubblicato da "Scenari Immobiliari", istituto indipendente di studi e ricerche, in Italia la composizione per tipo di proprietà degli alloggi universitari è per il 66 per cento dell'offerta riconducibile a residenze di proprietà pubblica, attraverso gli enti per il diritto allo studio, per il 7 per cento ai collegi universitari legalmente riconosciuti e il rimanente 27 per cento ai privati, con la maggior parte dell'offerta di tipo religioso. Complessivamente, gli immobili adibiti a residenza universitaria coprono una superficie di 1 ,3 milioni di metri quadrati, per un valore complessivo di 3,4 miliardi di euro. La ricerca mette in evidenza l'evidente invecchiamento delle infrastrutture e la progressiva riduzione delle risorse economiche disponibili, soprattutto da parte del settore pubblico.

Fra le principali criticità del comparto, il rapporto sottolinea la difficoltà a reperire aree libere da destinare a residenza per studenti ad un costo compatibile con la natura e i ritorni che questi investimenti offrono e l'assenza di soggetti specializzati nella gestione di queste strutture, che rende difficile l'avvio di nuovi progetti o una loro efficiente progettazione. Tra le possibili soluzioni, l'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico e l'ingresso dei grandi investitori istituzionali rappresentano, insieme all'impegno degli Enti

locali ad agevolare il percorso di valorizzazione di queste iniziative, le leve più efficaci a soddisfare le specifiche necessità del territorio. In questo campo, CDP Investimenti Sgr col suo Fondo Investimenti per l'abitare è presente nel settore quale primo investitore nel così detto social housing, risultando il più serio candidato a realizzare quella sintesi tra esigenze economico-finanziarie ed effettivo soddisfacimento delle esigenze abitative.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI ESTIMATIVI

La stima degli immobili a destinazione pubblica si configura, per tradizione, come la più complessa e la più difficile da svolgere, perché la caratteristica peculiare dei beni pubblici è quella di non trovare una corrispondenza all'interno del mercato privatistico. Per la valutazione dei beni pubblici, quindi, sono necessarie delle metodologie estimative che permettano di trovare un valore di riferimento che, in assenza di un mercato e di un prezzo di riferimento, consentano di stimarne il valore - in termini monetari - in funzione dell'utilità del bene.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta, da cui discende l'approccio che risolve il quesito.

Nell'estimo sono essenzialmente tre gli approcci utilizzati:

- 1 l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;*
- 2 l'approccio di tipo tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;*
- 3 l'approccio finanziario, attraverso il valore di capitalizzazione dei redditi o con il metodo dei flussi di cassa attualizzati.*

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato sono di due tipi, una "diretta" eseguita mediante procedimenti sintetico comparativi, l'altra "indiretta" attuata attraverso metodi analitici che riconducono ad uno degli altri approcci di stima, ma utilizzato come procedimento; in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato. Nella pratica estimativa dei beni pubblici, come le scuole, gli ospedali o le caserme, è pressoché

impossibile procedere a stime sintetiche comparative per l'assenza di beni simili a quello da stimare e dei relativi dati di compravendita.

L'approccio di tipo tecnico, invece, è utilizzabile come "valore di costo" per la stima di immobili di nuova o recentissima costruzione, oppure come "valore di riproduzione deprezzato" per quegli'immobili in cui non è possibile ipotizzare una trasformazione. Per questo, i casi di stima della "Casa Rossa" e della "Casa dei Frati", portati all'attenzione nel corso dell'incontro avuto lo scorso 21 ottobre in sede di Segreteria tecnica, non possono costituire validi riferimenti in quanto, all'epoca di stima, il PGT ammetteva per entrambi il solo "risanamento conservativo", oltre ai severi vincoli di tutela legati all'interesse storico-artistico.

Per l'aspetto finanziario devono essere noti o indagabili i dati reddituali del bene; il presupposto metodologico è comunque la presenza di beni locati simili a quello oggetto di stima, compresi i saggi di rendimento

Un ulteriore aspetto economico, che si può ritenere un derivato da quelli sopra citati, è quello del valore di trasformazione, che deve essere tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente, che va considerato quando il bene non ha mercato ma è ipotizzabile una conversione in un bene che è invece apprezzato sul mercato. Nella denegata ipotesi di un mercato delle residenze universitarie sembrerebbe la soluzione più appropriata, se non fosse che il valore del compendio immobiliare deve essere "... determinato con particolare riferimento allo stato di consistenza e vetustà antecedenti all'inizio dei lavori, nonché alla loro destinazione a servizi pubblici prevista dal Protocollo".

4 METODOLOGIA ADOTTATA

Lo scopo della presente perizia è la determinazione "dei valori di vendita porzioni immobiliari di proprietà comunale".

Come annunciato in premessa, il bene è attualmente di proprietà del Comune di Bergamo bene acquisito da CDP senza corrispettivo economico ..."; *questo assunto permette di valutare il bene non con uno dei (citati) criteri generalmente adoperati nella determinazione del più probabile valore di mercato, ma di considerarlo per le interdipendenti utilità che va a soddisfare, tra esigenze economiche ed elementi di natura tecnica, fin ad altre a base giuridica e sociale. In sostanza, la quantità di moneta proposta rappresenta un giudizio che, partendo dalle funzioni assegnate al bene, ne misura le componenti fino alla sintesi in una cifra che ne riassume il valore.*

In termini economici, differentemente dalla perizia originaria il ragionamento proposto non si estrinseca nella valutazione di tre distinti fattori produttivi, ma solamente del primo.

Il fattore oneri di urbanizzazione esce dalla presente valutazione in quanto l'utilità generate dagli stessi viene concretizzata mediante un'entrata distinta nelle casse del Comune ancorché sotto forma di realizzazione di opere a scomputo precedentemente non previsti. Ai fini della presente perizia il valore da attribuirsi è pari a € 0.

Il fattore premialità edilizia nel nuovo scenario, come si evidenzia nella tabella dei "dati dimensionali" perde consistenza in quanto le nuove destinazioni d'uso del comparto Colleoni prevedono la sostituzione di buona parte delle funzioni profittevoli (terziario e residenza libera) in residenze universitarie e pertanto in servizi. Il dimensionamento delle superfici profittevoli contenute nella slp esistente fa venir meno l'utilizzo della premialità per tali destinazioni in termini di superficie aggiuntiva perdendo la caratteristica di "premierità edilizia" che, tra i diritti edificatori di nuova generazione, consiste nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo in caso di raggiungimento di determinati obiettivi pubblici, in particolare per

gli interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale Ai fini della presente perizia il valore da attribuirsi è pari a € 0.

- **Dotazione servizi interni al compendio UMI 1 (Montelungo/Colleoni)**

Quota assolta dal comparto Montelungo

$$\text{mq } 10.790,00 \times \text{€/mq } 234,38(A) = \text{€ } 2.528.960,20$$

(A) valore minimo inderogabile della monetizzazione di aree a standard nell'ambito di piani attuativi e per mutamenti della destinazione d'uso di immobili (fonte: GEO Portale Comune di Bergamo);

- **Superficie commerciale in area di pertinenza Montelungo**

$$\text{mq } 310 \times \text{€/mq } 360 (B) = \text{€ } 111.600,00$$

(B) valore di mercato riferito all'acquisto di diritti edificatori su sedime da costruire per slp commerciale

PARTE III - CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima in merito al quesito proposto.

La richiesta si riferisce alla determinazione del valore di vendita di un compendio immobiliare ubicato in Bergamo, costituito dalla "ex Caserma Montelungo", determinato con riferimento allo stato di consistenza e vetustà in cui si trova oggi, con la specifica destinazione a servizi pubblici prevista sin dal Protocollo di Intesa del 17 marzo 2015.

La metodologia adottata è fondata sul concetto di equivalenza, determinata facendo corrispondere al bene in esame una certa quantità di moneta, misurata sommando le utilità che il bene, nelle attuali condizioni e nell'ottica di soddisfare precise esigenze

economiche, è capace di produrre.

I presupposti ed i limiti della presente valutazione possono essere sommariamente riepilogati come segue:

- il mercato immobiliare non offre quotazioni unitarie che consentano di comporre scale di merito tra beni immobili analoghi;*
- i valori unitari attraverso i quali è stato possibile rendere palese ed oggettivo il procedimento di stima esplicitato, sono di pubblico dominio;*

se si ritiene che nelle attuali condizioni, il bene è capace di una somma di utilità realizzabili da un ordinario soggetto istituzionale, detta attualità è anche ordinarietà;

considerando l'area al netto di passività ambientali non note allo scrivente ufficio.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui sviluppato con i necessari aggiornamenti, in esito al quesito estimale in trattazione si attribuisce al compendio il valore, in cifra, di complessivi:

€ 2.640.560/20

(eurodue milione seicento quaranta mila cinquecento sessanta/20)

Bergamo 02/07/2020

arch. Domenico Leo