



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

SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

N. _____ di Repertorio

N. _____ di Raccolta

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

per l'attuazione degli interventi previsti dal III° Atto integrativo all'Accordo di Programma, tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDP Real Asset SGR s.p.a., per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni.

Repubblica Italiana

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____;

in Bergamo, nel mio studio sito in _____ n. _____

Aventi a me _____ Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____,

è presente il Signor _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, il quale interviene al presente atto quale Legale Rappresentante della società SGR, con sede in _____, P.IVA _____, domiciliato per la carica presso la sede della società, nonché in esecuzione dei provvedimenti infra citati.

Detto comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, con il presente atto conviene e stipula quanto segue, ed al quale premette che:

A) in data 31/08/2020, Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDP Real Asset SGR s.p.a., hanno sottoscritto l'Atto integrativo all'Accordo di Programma per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 615 in data 09/10/2020 e pubblicato sul BURL in data 14/10/2020;

B) l'Atto integrativo all'Accordo di Programma sopracitato prevede, in particolare, che l'attuazione degli interventi è demandata alla costituzione di un Fondo Immobiliare gestito da una SGR terza, che sarà individuata tramite apposita gara pubblica, e investito dal FIV Extra e dal Comune;

C) in data 30 dicembre 2022, Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDP Real Asset SGR s.p.a., hanno sottoscritto il II Atto integrativo all'Accordo di Programma per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni, approvato con decreto del Sindaco di Bergamo n. 3 in data 17/01/2023 e pubblicato sul BURL in data 25 gennaio 2023;

D) in data 13 marzo 2024, prot. 087023 è pervenuta la proposta del promotore avanzata dalla SGR REDO, successivamente modificata, come da prot. n. 0162898 del 16 maggio 2024, su richiesta del Collegio di Vigilanza del giorno 6.05.2024, proposta corredata da Piano Economico Finanziario;

E) Che all'esito della procedura di gara..... è stata individuata la Società quale SGR Promotore (SGR);

F) con atto n. in data , è stato costituito il Fondo Immobiliare gestito dalla società SGR come sopra rappresentata;

G) l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma è subordinata alla sottoscrizione da parte della società SGR del presente Atto unilaterale d'obbligo.

Tutto ciò premesso, la società SGR, come sopra rappresentata assume, non in proprio ma in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare, i seguenti obblighi nei confronti del Comune di Bergamo:

Articolo 1 – Obblighi Generali

La società SGR si impegna a dare seguito ai contenuti della proposta del promotore citata in premessa e a realizzare, a cura e spese del Fondo

Immobiliare nei limiti di cui all'Allegato G - Piano Finanziario al III Atto Integrativo in premesse, gli interventi previsti dall'Accordo di Programma di cui alle premesse e s.m.i, in conformità al dimensionamento, configurazione fisica, materiali e modalità esecutive che si evincono dai progetti esecutivi approvati dai competenti uffici del Comune ed alle prescrizioni che saranno indicate nei relativi permessi di costruire.

La società SGR si impegna a ultimare tutti gli interventi previsti dall'Accordo di Programma di cui alle premesse e s.m.i., entro i termini temporali stabiliti dal Cronoprogramma allegato sub. F al III Atto integrativo di cui alle premesse, nei limiti regolamentari della durata del Fondo Immobiliare, fatti salvi ritardi per cause non imputabili alla società SGR medesima.

Articolo 2 – Servizi universitari

La società SGR si impegna a trasferire con contratto di compravendita di cosa futura all'Università degli Studi di Bergamo gli immobili riqualificati destinati a servizi e residenze universitarie, all'interno dell'ex Caserma Montelungo, secondo le modalità previste dall'art. 4.3 dell'Accordo di Programma di cui alle premesse e s.m.i..

La società SGR si impegna a trasferire con contratto di compravendita di cosa futura all'Università degli Studi di Bergamo gli immobili riqualificati destinati a servizi universitari, realizzati all'interno dell'ex Caserma Colleoni, secondo le modalità previste dall'art. 4.3 dell'Accordo di Programma di cui alle premesse e s.m.i.

La società SGR si impegna inoltre a stipulare una convenzione con il Comune, della durata di anni 25. per disciplinare la gestione dei servizi residenziali universitari, previsti all'interno dell'ex Caserma Colleoni. Si specifica che la convenzione prevedrà la possibilità, per un utilizzo più

efficiente della struttura, di destinare posti letto e alloggi anche a famiglie, clienti business e turisti a tariffe di mercato.

Al termine dei 25 anni, i servizi residenziali universitari potranno essere convertiti in residenze libere frazionate.

Articolo 3 – Opere di urbanizzazione primaria

La società SGR si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri primari e secondari ai sensi dell'art. 45 della l.r. n. 12/2005, nonché a titolo di standard di qualità ai sensi dell'art. 8.2 del Piano dei Servizi, per un importo come risultante dal progetto esecutivo, nel limite massimo di euro 1.000.000 (IVA esclusa), così come rappresentate e quantificate negli elaborati del progetto esecutivo allegato al relativo permesso di costruire:

- parcheggio interrato pubblico.

La società SGR, espressamente autorizzata dal Comune quale titolare del diritto alla retrocessione del parcheggio pubblico interrato si impegna a concedere all'Università a titolo oneroso, tramite apposita convenzione, il diritto reale di godimento di n. 40 posti dello stesso parcheggio interrato per un periodo di anni 50. La società SGR, si impegna, altresì, a retrocedere la nuda proprietà del parcheggio pubblico interrato al Comune prima dell'avvio della fase di liquidazione del medesimo.

Articolo 4 – Opere di urbanizzazione secondaria

La società SGR si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo totale degli oneri primari e secondari ai sensi dell'art. 45 della l.r. n. 12/2005, nonché a titolo di standard di qualità ai sensi dell'art. 8.2 del Piano dei Servizi e con utilizzo di eventuali proventi derivanti dalla monetizzazione del fabbisogno non reperito di parcheggi pubblici, come

risultante dal progetto esecutivo, nel limite massimo di euro 2.300.000 (IVA esclusa): piazza pubblica interna alla corte e messa in sicurezza dell'abside. Al fine di migliorare la sicurezza del comparto, sarà possibile prevedere la chiusura delle aree pubbliche e di uso pubblico, secondo orari e modalità da definire con apposito provvedimento contestuale al rilascio del titolo edilizio relativo alla realizzazione di suddette aree pubbliche.

La società SGR, espressamente autorizzata dal Comune quale titolare del diritto alla retrocessione della proprietà della piazza pavimentata interna alla corte, si impegna a concedere all'Università a titolo oneroso, tramite apposita convenzione, il diritto reale di godimento della porzione di piazza individuata nell'allegato "A" al presente atto, per un periodo di anni 50. La società SGR, si impegna, altresì, a retrocedere la nuda proprietà della piazza al Comune prima dell'avvio della fase di liquidazione del medesimo.

Articolo 5 – Opere pubbliche complementari

Soppresso

– Articolo 6 – Esecuzione opere pubbliche

La società SGR si impegna ad assumere a carico del Fondo Immobiliare tutti gli oneri relativi alla progettazione esecutiva, validazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo delle opere pubbliche e di uso pubblico previste dall'Accordo di Programma e s.m.i. ed entro l'importo massimo richiamato nell'allegato G al III Atto integrativo in premesse assumendo come riferimento, per la realizzazione delle opere pubbliche, il prezziario regionale in vigore alla presentazione dei progetti esecutivi al Comune di Bergamo, e sulla base della verifica preventiva ai sensi del D.Lgs 36/2023 da parte di soggetti accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020, ferme restando le legittime e ragionevoli valutazioni di congruità tecnico-economica dei progetti da parte dei competenti uffici comunali, nel

limite di quello preventivato nei medesimi progetti esecutivi validati. I prezzi mancanti e quelli legittimamente e ragionevolmente ritenuti non congrui saranno direttamente concordati tra il Comune e la società SGR.

La società SGR si impegna a far realizzare le opere pubbliche a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, nel rispetto delle disposizioni del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. o della normativa vigente alla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Nel contesto delle opere pubbliche di cui trattasi, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Fondo Immobiliare.

Eventuali risparmi di spesa, derivanti per ribasso del prezzo a base d'asta delle opere pubbliche, rimarranno nella disponibilità del Fondo Immobiliare, come chiarito dall'AVCP con Determinazione n. 7 del 16 luglio 2009, fermo restando l'eventuale conguaglio rispetto all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti ex legge. Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione al netto del ribasso delle gare pubbliche espletate per la loro esecuzione dovesse risultare superiore all'importo dei contributi dovuti al Comune, null'altro sarà dovuto dal Fondo Immobiliare al Comune.

Resta inteso che nel caso in cui i costi delle opere pubbliche superassero gli oneri, il Fondo Immobiliare manterrà a proprio carico tale differenza positiva, in coerenza e nei limiti previsti dall'Allegato G piano finanziario al III Atto integrativo in premesse

Articolo 7 – Collaudo opere pubbliche

La società SGR si impegna a sottoporre a collaudo tecnico-amministrativo, ai sensi del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., o della normativa al tempo vigente le opere pubbliche e di uso pubblico previste dall'Atto integrativo all'Accordo di Programma di cui alle premesse, impegnandosi ad incaricare i collaudatori selezionati dal Comune, tra i professionisti aventi i requisiti di legge, a seguito del rilascio dei relativi permessi di costruire.

La società SGR si impegna ad espletare le attività di collaudo in corso d'opera, dando tempestiva comunicazione al Comune delle fasi di collaudo e delle relative visite a cui dovranno essere invitati i funzionari rappresentanti degli uffici competenti del Comune e delle società gestori dei sottoservizi interessate dalle opere pubbliche.

La società SGR si impegna ad espletare il collaudo finale delle opere entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di ogni lotto funzionale.

La società SGR si impegna a trasmettere al Comune, tutti gli atti di collaudo entro 30 giorni dall'emissione del certificato di collaudo definitivo, al fine della relativa approvazione da parte del Comune.

Articolo 8 – Cessione ed asservimento aree pubbliche e di uso pubblico

La società SGR si impegna a cedere ed asservire all'uso pubblico in forma gratuita a favore del Comune, mediante atto pubblico ed entro 90 giorni dalla data di approvazione degli atti di collaudo da parte del Comune, le aree previste nell'allegato "D" dall'Atto integrativo all'Accordo di Programma di cui alle premesse, come meglio individuate negli elaborati allegati al relativo permesso di costruire.

L'atto pubblico di cui sopra dovrà inoltre stabilire, in accordo con il Comune, le specifiche modalità di gestione e regolamentazione (orari, tariffe, responsabilità, manutenzione) delle aree asservite all'uso pubblico.

Prima della cessione ed asservimento delle aree, la società SGR si impegna a predisporre e far approvare, a sua cura e spese, il frazionamento catastale per la nuova classificazione delle particelle interessate.

La società SGR si impegna a cedere le aree destinate ad opere pubbliche libere da vincoli, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura, fatto salvo quanto di seguito previsto.

In attuazione delle previsioni contenute agli articoli 3 e 4 del presente atto, la società SGR si impegna a concedere all'Università a titolo oneroso, tramite apposita convenzione, il diritto reale di godimento delle opere indicate nelle stesse disposizioni richiamate, per un periodo di anni 50 dalla data di consegna delle opere, ferma restando la retrocessione della nuda proprietà delle stesse a favore del Comune, prima della liquidazione del Fondo stesso. Dalla data di cessione delle opere pubbliche, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune, eccetto per le aree asservite all'uso pubblico e per la piazza pubblica, le cui spese rimarranno a carico dell'Università.

La società SGR si riserva comunque il diritto a collocare nel sottosuolo delle aree cedute al Comune le reti, gli elementi tecnologici e quelli necessari per la realizzazione e messa in funzione delle opere da realizzare.

Articolo 9 – Garanzie per l'attuazione degli interventi

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni qui assunte, la società SGR si impegna a presentare al Comune, prima del rilascio dei permessi di costruire, apposite cauzioni, pari all'importo delle opere pubbliche desunto dai progetti esecutivi approvati dal Comune, mediante polizze fideiussorie emesse da istituto bancario o assicurativo, iscritto all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con scadenza

incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dal presente atto, soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'art. 1944 comma 2 c.c., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 c.c., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 c.c., con possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

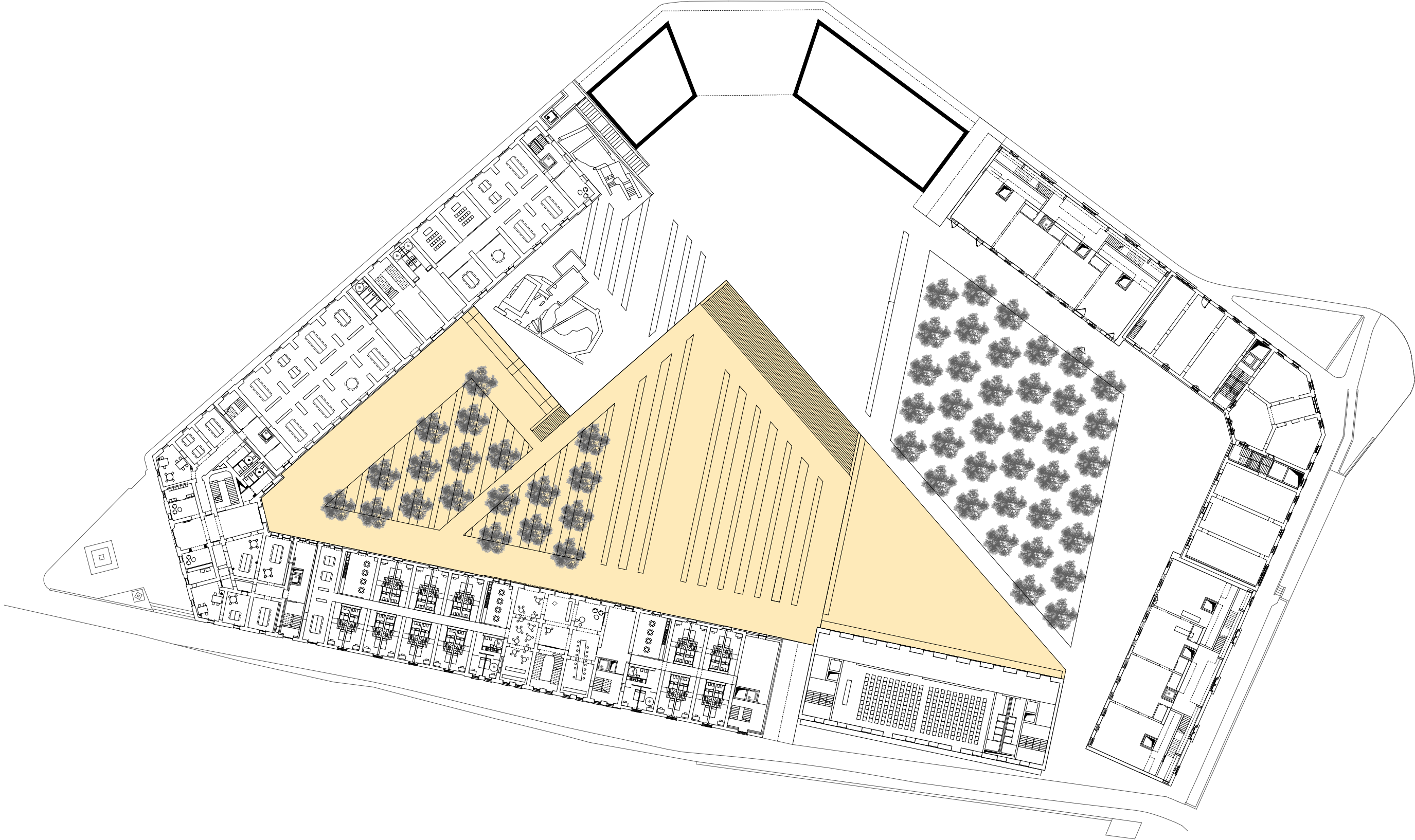
Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta della società SGR, quando una parte funzionale autonoma delle opere pubbliche sia stata regolarmente eseguita e sempre che, previo collaudo, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

È fatta salva dalla riduzione, di cui all'articolo precedente, una percentuale del 10% dell'importo complessivo delle fidejussioni che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento degli obblighi relativi alla cessione delle aree destinate a opere di urbanizzazione e asservimento/regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico.

All'atto di cessione delle opere di urbanizzazione, la società SGR si impegna a presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, ex art. 1669 c.c., per un importo pari al 20% del costo delle opere pubbliche cedute al Comune, desunti dal collaudo finale delle stesse.

Articolo 10 – Spese e benefici fiscali

Tutte le spese e diritti del presente atto inerenti e conseguenti, fino alla sua completa esecuzione saranno a carico della società SGR, la quale può chiedere i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi.



LEGENDA

 Piazza soggetta a diritto reale di godimento (diritto di superficie)



LEGENDA

 Parcheggio pubblico soggetto a diritto reale di godimento (diritto d'uso)
Posti auto n° 40



LEGENDA

 Localizzazione indicativa Info Point