



cdp<sup>11</sup>

CDP Investimenti Sgr

f11 Regione  
Ilail Lombardia

COMUNE DI BERGAMO  
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI  
BERGAMO CDP INVESTIMENTI SGR  
SPA  
REGIONE LOMBARDIA

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

G

allegato

PIANO FINANZIARIO

DRAFT

I richiami agli articoli del testo dell'AdP andranno rimodulati  
in relazione al testo del II Atto integrativo all'AdP

Descrizione opere/interventi Atto Integrativo all'Accordo di Programma

	Stima costi	Tipologia opere	Soggetti finanziatori**	Soggetti attuatori	Rif. Art. AdP
<b>Edifici UNI BG: Studentato ex Caserma Montelungo ed Aule Didattiche Colleoni*</b>					
Residenze universitarie Montelungo e relativi Spazi tecnici (magazzini - cantine)	€ 18.270.292	Servizio universitario/Residenza sociale	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.1
<b>Totale parziale</b>	<b>€ 18.270.292</b>				
<b>Edifici ex Caserma Colleoni</b>					
Residenze universitarie Colleoni ed Aule Didattiche (edificio C)	€ 12.295.068	Servizio universitario/Servizi Abitativi	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.2
Edifici privati con destinazione commerciale terziaria e residenza libera	€ 14.498.535	Intervento privato	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.2
Parcheggi interrati privati	€ 1.983.600	Intervento privato	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.3
<b>Totale parziale</b>	<b>€ 28.777.203</b>				
<b>Opere pubbliche*</b>					
Piazza pubblica e messa in sicurezza abside (come da revisione progettuale allegato E)	€ 2.300.000	Opere di urbanizzazione secondarie	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.3
Autorimessa pubblica interrata	€ 1.000.000	Opere di urbanizzazione primaria	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.3
Opere esterne al comparto (da definire a capienza importo)	€ 273.179	Opere pubbliche complementari	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	3.3
<b>Totale parziale</b>	<b>€ 3.573.179</b>				
<b>TOTALE OPERE</b>	<b>€ 50.620.674</b>				

<b>Spese tecniche ed imprevisti a carico del Fondo Attuatore</b>					
spese tecniche costruzione Residenze Montelungo	€ 1.644.326	spese tecniche per i servizi niversitari Studentato Montelungo/Aule didattiche	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	
spese tecniche costruzione residenze universitarie Colleoni ed aule didattiche	€ 1.229.507	Servizio universitario/Servizi Abitativi	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	
spese tecniche costruzione residenze libere e commerciale	€ 2.174.780	Intervento privato	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re	FONDO Imm.re	
spese tecniche parcheggi interrati privati	€ 297.540	Intervento privato	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re		
marketing	€ 138.268	Promozione, eventi e pubblicizzazione dell'intervento	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re		
imprevisti	€ 5.062.067	10% dei costi di costruzione	CDP/COMUNE tramite FONDO Imm.re		
<b>Totale parziale</b>	<b>€ 10.546.489</b>				
<b>TOTALE OPERE+ SPESE TECNICHE ED IMPREVISTI A CARICO DEL FONDO ATTUATORE</b>	<b>€ 61.167.163</b>				

\*Opere Pubbliche da realizzarsi sino all'importo massimo pari a 3,3 €/mln + il c.c.c

\*\*per soggetto finanziatore si intende il soggetto che materialmente investe le risorse finanziarie nella realizzazione dell'opera (in altro prospetto si indicano i proventi derivanti dai sottoscrittori dell'AdP e nell'Allegato L si trovano esplicitati gli apporti dei sottoscrittori al Fondo)

Calcolo preventivo contributo costo di costruzione/standard di qualità secondo Atto integrativo														
stima preventiva oneri basata su funzioni e dimensionamenti "Allegato N"														
Tipo di intervento - destinazione d'uso	slp	volume	oneri tabellari mq-mc				Riduzioni	Calcolo oneri di Urbanizzazione			Oneri cambio d'uso	Standard qualità	Totale oneri + standard qualità	Contributo sul costo di costruzione
			I* - (€/mq)	II* - (€/mq)	I* - (€/mc)	II* - (€/mc)		I* - (€)	II* - (€)	I* + II* - (€)				
<b>EDIFICI EX CASERMA MONTELUONGO</b>														
<i>Ristrutturazione</i>														
Servizi Rs3a* (studentato Montelungo)	10.783,31	50.494,11			2,9	6,9	75%	109.824,69	87.102,34	196.927,03		196.927,03	393.854,06	0,00
Totale Montelungo	10.783,31	50.494,11												
<b>EDIFICI EX CASERMA COLLEONI</b>														
<i>Nuova costruzione</i>														
Commerciale	579,00	2.605,50	121,30	140,50			75%	17.558,18	20.337,38	37.895,55		37.895,55	75.791,10	€ 15,246
Servizi Rs3a* (Studentato Colleoni E8, E10)	2.543,07	7.629,21			2,9	6,9	75%	5.531,18	13.160,39	18.691,56		18.691,56	37.383,13	0,00
Servizi per l'istruzione universitaria Si (aule didattiche)	2.961,41	13.625,55	30,30	35,10			75%	22.432,68	25.986,37	48.419,05		48.419,05	96.838,11	€ 106,775
Residenza libera	5.798,35	17.395,05			14,5	34,5	75%	63.057,06	150.032,31	213.089,36		213.089,36	426.178,73	€ 121,864
<i>Ristrutturazione</i>														
Servizi Rs3a* (Studentato Colleoni E9)	2.027,36	9.667,61			2,9	6,9	75%	7.009,02	16.676,63	23.685,64		23.685,64	47.371,29	0,00
Totale Colleoni	13.909,19	50.922,92						115.588,11	226.193,07	341.781,18		341.781,18	683.562,35	243.885,32
<b>EDIFICIO INTERNO AL COMPARTO</b>														
Commerciale (ED)	307,34	1.383,03	121,30	140,50			75%	9.320,09	10.795,32	20.115,40	-	20.115,40	40.230,81	8.092,77
Totale spazi interni al comparto	307,34	1.383,03						9.320,09	10.795,32	20.115,40		20.115,40	40.230,81	8.092,77
<b>Totali Montelungo - Colleoni - edificio interno al comparto</b>	<b>24.999,84</b>	<b>102.800,06</b>								<b>558.823,61</b>		<b>558.823,61</b>	<b>1.117.647,21</b>	<b>251.978,09</b>

#### Bilancio economico opere pubbliche a scomputo oneri / contributi dovuti

	Stima costi opere pubbliche	Residuo oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e standard di qualità AdP Montelungo dovuti	Standard di qualità AdP L.go Barozzi (esclusa quota 38,6k utilizzata dal Comune per il progetto definitivo Montelungo)	Contributo sul costo di costruzione	Differenza costi/oneri-contributi
Parcheggio interrato pubblico	€ 1.000.000	€ 41.820	€ 958.181		€ 0
Piazza pubblica e messa in sicurezza abside (come da revisione progettuale allegato E)	€ 2.300.000		€ 2.300.000		€ 0
Opere esterne al comparto (da definire a capienza importo)	€ 273.179		€ 21.201	€ 251.978	€ 0
<b>Totale</b>	<b>€ 3.573.179</b>	<b>€ 41.820*</b>	<b>€ 3.279.382</b>	<b>€ 251.978</b>	<b>€ 0</b>

\* Differenza tra gli oneri tabellari a carico del progetto (€ 1.117.647,21) ed oneri già versati da CDPI (€1.075.827,6)

Prospetto costi/finanziamenti opere

A	<b>COSTI - Servizi Universitari</b>	<b>Costi</b>	<b>Finanziamenti / proventi</b>	<b>Note</b>
A1	Residenze universitarie in ex Montelungo (residenze universitarie, spazi tecnici, spazi comuni/didattica)	€ 18.270.292	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da acconti Università di BG	
A2	Residenze universitarie in ex Colleoni e Servizi per l'istruzione Universitaria (aule didattiche Edificio C) in ex Colleoni	€ 12.295.068	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da apporto capex CDP	
	<b>Totale (A1+A2)</b>	<b>€ 30.565.361</b>		
B	<b>COSTI - Opere pubbliche comunali*</b>	<b>Costi</b>	<b>Finanziamenti / proventi</b>	<b>Note</b>
B1	Autorimessa pubblica interrata	€ 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 e messa in sicurezza abside (come da revisione progettuale allegato E)	€ 2.300.000	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da: Standard di qualità AdP L,Barozzi	Opera di urbanizzazione secondaria
B3	Opere esterne al comparto (da definire a capienza importo)	€ 273.179	Finanziamento Fondo con proventi derivanti da: contributo sul costo di costruzione/Standard di qualità AdP L,Barozzi	Opere complementari
B4	<b>Totale (B1+B2+B3)</b>	<b>€ 3.573.179</b>		
	*Opere Pubbliche da realizzarsi sino all'importo massimo pari a 3,3 €/mln + il c.c.c			

C	FINANZIAMENTI - Riepilogo contributi dovuti	Note
<b>1 - Standard qualitativo ed Oneri di urbanizzazione</b>		
C1	Standard di qualità Accordo di Programma ex ospedale Largo Barozzi	€ 3.279.382 importo già versato dalla CDPI al Comune quale standard di qualità AdP Largo Barozzi
C2	Residuo oneri di urbanizzazione/Standard di qualità da versare - (Differenza tra gli oneri tabellari a carico del progetto € 1.117.647,21 ed oneri già versati da CDPI €1.075.827,6)	€ 41.820 v. tabella 'CALCOLO PREVENTIVO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE/STANDARD DI QUALITÀ'
C3	<b>Totale AI AdP (C1+C2)</b>	<b>€ 3.321.201</b>
<b>2 - Contributo di costruzione</b>		
C4	Oneri cambio d'uso	€ 0 <b>Note</b>
C5	Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 251.978
C6	<b>Totale (C5+C6+C7)</b>	<b>€ 251.978</b>
C7	<b>Totale generale (C3+C4+C5+C6)</b>	<b>€ 3.573.179</b>

D	<b>Bilancio costi/finanziamenti per opere pubbliche comunali e spese di progettazione a carico del Comune</b>	
D1	Costi - Opere pubbliche comunali (C7)	€ 3.573.179
D2	Finanziamenti - contributi dovuti (B4)	€ 3.573.179
D3	<b>Differenza costi/finanziamenti (D1 - D2)</b>	<b>€ 0</b>
E	<b>Utilizzo standard di qualità - quote da rimborsare a CDPI (art. 4.2 lettera b - Atto integrativo AdP Montelungo)</b>	
	<b>Somme standard di qualità già versate da CDPI</b>	
E1	Importo standard di qualità versato da CDP AdP Montelungo (C2)	€ 1.075.828
E2	Importo standard di qualità versato da CDP AdP Largo Barozzi (C1)	€ 3.318.143
	<i>Totale (C3)</i>	€ 4.393.971
	<b>Somme standard di qualità già utilizzate dal Comune</b>	
E3	Spese di progettazione definitiva Montelungo già sostenute dal Comune (a dedurre) (A1)	€ 1.114.589
	<b>Totale somme da restituire a CDPI (C3-A1)</b>	<b>€ 3.279.382</b>

**Apporti immobiliari e finanziari**

		Rif. Art. Al AdP
<b>Apporti al Fondo Immobiliare da parte del Comune</b>		
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)
<b>Totale</b>	<b>€ 2.640.560</b>	4.2 lett. a)
<b>Apporti al Fondo Immobiliare da parte di CDP</b>		
Valore edificio ex Caserma Colleoni	€ 8.000.000	4.1 lett. d)
Apporto finanziario	€ 21.000.000	4.1 lett. e)
<b>Totale</b>	<b>€ 29.000.000</b>	
<b>Impegno di acquisto da parte dell'Università</b>		
<b>Caserma ex Montelungo</b>		
Residenze Universitarie e relativi spazi tecnici/comuni	<b>€ 22.260.000</b>	4.3 lett. a)
Diritto di superficie porzione piazza e parcheggi interrati S1(circa 40 p.a.)	<b>€ 2.640.000</b>	
sub Montelungo	<b>€ 24.900.000</b>	
<b>Casema ex Colleoni</b>		
Spazi universitari (edificio EC)		
sub Totale Colleoni	<b>€ 7.700.000</b>	4.3 lett. b)
<b>Totale</b>	<b>€ 32.600.000</b>	
<b>Apporto Finanziario Regione Lombardia a favore Università</b>		
Finanziamento	€ 15.000.000	4.4 lett. a)
<b>Totale</b>	<b>€ 15.000.000</b>	

DRAFT