



Ex Caserme Montelungo e Colleoni, Bergamo

Allegato L al II° Atto integrativo all'Accordo di Programma per la
riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme
Montelungo-Colleoni

«Studio di fattibilità del Fondo»

settembre 2022

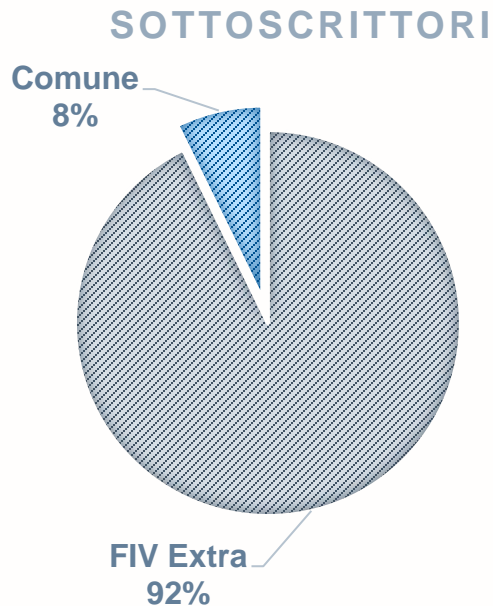
Sintesi dell'operazione

CDPI SGR, Comune di Bergamo (**Comune**) e Università di Bergamo (**Università**) stanno collaborando alla realizzazione di un'operazione unitaria avente ad oggetto la riqualificazione delle ex caserme Montelungo (**Montelungo**) e Colleoni (**Colleoni** e, insieme alla Montelungo, gli **Immobili**) a spazi universitari (aule e uffici), residenze universitarie, residenze libere e spazi commerciali (**l'Operazione**).

L'Operazione verrebbe realizzata tramite un fondo immobiliare (**Fondo**) gestito da una SGR terza (**SGR Promotore**), che sarà individuata tramite apposita gara pubblica, e investito dal **FIV Extra (CDP)** e dal **Comune**.

Nel dettaglio, il Fondo riceverà risorse dai propri quotisti per un totale di circa **31,6 €/mln**, di cui:

- **21,0 €/mln** circa per cassa dal **FIV Extra** a fronte della sottoscrizione di **quote antergate**;
- **8,0 €/mln** per apporto della Colleoni dal **FIV Extra**, a fronte della sottoscrizione di **quote antergate**;
- **2,6 €/mln** per apporto della Montelungo dal **Comune**, a fronte della sottoscrizione di **quote postergate**.



Il Fondo Attuatore (1/3)

Regolamento

Il Fondo verrà gestito dalla SGR Promotore sulla base di un regolamento di gestione (il **Regolamento**), che dovrà essere approvato dalla SGR stessa, i cui contenuti essenziali saranno preventivamente definiti in uno specifico documento (le Linee Guida del Regolamento del Fondo) che verrà allegato alla documentazione di gara.

Inter alia, il Regolamento disciplinerà:

- **Caratteristiche del Fondo** (dimensione, durata, scopo, politiche di investimento e disinvestimento);
- **Gli importi delle commissioni di gestione** a remunerazione dell'attività della SGR Promotore;
- **Classi di quote, proventi e gestione dei rimborsi** (priorità nei rimborsi del capitale e nella distribuzione dei proventi, rendimenti obiettivo);
- **Obblighi della SGR in merito alla costituzione del Fondo** (predisposizione del business plan a vita intera, identificazione e nomina di Banca Depositaria, Esperti Indipendenti, società di revisione, definizione degli adempimenti previsti);
- **Obblighi della SGR in merito alla gestione del Fondo** (gestione del Fondo, dei contratti di appalto e di selezione degli *outsourcer*);
- **Governance del Fondo** (prerogative e maggioranze richieste in Assemblea dei Sottoscrittori e Comitato Consultivo).

Il Fondo Attuatore (2/3)

Governance

Ad esempio, l'**Assemblea dei Sottoscrittori** potrà deliberare, secondo le maggioranze stabilite, sulle seguenti materie:

- nomina e revoca del Presidente dell'Assemblea;
- nomina dei membri del Comitato Consultivo e loro eventuale sostituzione;
- modifiche del Regolamento, ivi inclusa la modifica delle politiche di investimento e gestione;
- sostituzione della SGR;
- emissioni di quote successive alla prima;
- messa in liquidazione anticipata del Fondo e approvazione del piano di riparto dell'attivo.

Il **Comitato Consultivo**, il cui numero di membri per ciascun quotista dovrà essere stabilito in Regolamento, si potrà esprimere, ad esempio, con riferimento alle seguenti materie:

- linee strategiche del Fondo, espresse in un business plan a vita intera del Fondo e successive revisioni periodiche;
- operazioni di investimento o disinvestimento o altri atti in conflitto di interessi o con parti correlate della SGR;
- su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.

Il Fondo Attuatore (3/3)

Benchmarking partecipazioni enti locali nei fondi immobiliari

Fondo	Ente	Sottoscrizione		Cascata dei pagamenti		Governance		
		Modalità	Importo (%)	Rendimento	Postergazione	Membri in Comitato	Maggioranza	Approvazione Business Plan
Novello	Comune di Cesena	Apporto	19,1%	0,0%	Si	1 su 5	Semplice	Obbligatorio non vincolante
HS Italia Centrale	Comune di Ascoli	Apporto	15,2%	1,0%	Si	1 su 5	Semplice	Obbligatorio non vincolante
Housing Sociale FVG	Comune di Lignano S.	Apporto	0,5%	1,0%	Si	nessuno	Semplice	Obbligatorio non vincolante
	Regione Friuli VG	Cassa	7,9%	1,0%	Si	1 su 7	Semplice	Obbligatorio non vincolante
Parma SH	Comune di Parma	Cassa	17,8%	1% + inflazione	Si	1 su 9	Semplice	Obbligatorio non vincolante
	Regione Emilia Romagna	Cassa	0,7%	1% + inflazione	Si	1 su 9	Semplice	Obbligatorio non vincolante
FIL Comparto Uno	Regione Lombardia	Cassa	3,3%	3,0% + inflazione	No	2 su 12	Semplice *	Obbligatorio non vincolante
FIL Comparto Due	Regione Lombardia	Cassa	20,0%	1,0%	Si	2 su 5	Semplice *	Obbligatorio non vincolante
Veneto Casa	Regione Veneto	Cassa	9,1%	3,0% + inflazione	No	1 su 9	Semplice	Obbligatorio non vincolante
Housing Toscano	Regione Toscana	Cassa	3,5%	1% + inflazione	Si	1 su 7	Semplice	Obbligatorio non vincolante
Esperia	Regione Sicilia	Cassa	18,7%	inflazione	Si	1 su 5	Semplice	Obbligatorio non vincolante
AS Centro Italia	Regione Umbria	Cassa	0,7%	3,0% + inflazione	No	1 su 5	Semplice	Obbligatorio non vincolante
HS Sardegna	Regione Sardegna	Cassa	24,6%	1% + inflazione	Si	2 su 7	Semplice	Obbligatorio non vincolante
Trentino	Cassa del Trentino	Cassa	19,4%	3,0% + inflazione	No	1 su 5	Semplice	Vincolante per scostamenti sostanziali

L'Operazione (1/3)

Elementi generali

Il **Fondo** si impegnerà a:

- Riqualficare la **Montelungo**, vendendone all'Università la piena proprietà al completamento dei lavori, ai termini e alle condizioni meglio specificate nel seguito;
- Riqualficare la **Colleoni**, provvedendo alla sua successiva vendita o locazione secondo le seguenti specifiche:
 - le porzioni destinate ad **aule didattiche** verranno vendute in piena proprietà all'Università, al completamento dei lavori, ai termini e alla condizioni meglio specificate nel seguito;
 - le porzioni destinate a **residenze universitarie** verranno locate a un gestore specializzato come da atto d'obbligo allegato I e successivamente vendute a reddito (con la possibilità dopo 25 anni di trasformarle in residenza libera vendita frazionata sul mercato);
 - le **residenze libere** e le **porzioni commerciali ai piedi di tali residenze** verranno vendute in via frazionata sul mercato;
 - i **posti auto/box privati** verranno in parte venduti in via frazionata sul mercato e in parte locati e successivamente venduti a reddito sul mercato.
- Realizzare le opere pubbliche come indicate in allegato G, ed M per un importo complessivo non eccedente i 3,3 €mln oltre al contributo sul costo di costruzione.
- Concedere in diritto di godimento all'Università, porzione della piazza pubblica e del parcheggio pubblico interrato, come evidenziato nell'allegato D, per la durata di anni 50 a fronte del versamento da parte dell'Università, al Nuovo Fondo, di un canone anticipato ed in unica soluzione pari a 2,6 €/mln.

L'Operazione (2/3)

Il modello concettuale

L'Operazione prevede la riqualificazione degli Immobili, per una Superficie Commerciale (**SC**)* complessiva di max **25.000 mq** oltre i posti auto interrati, così articolata:

Montelungo

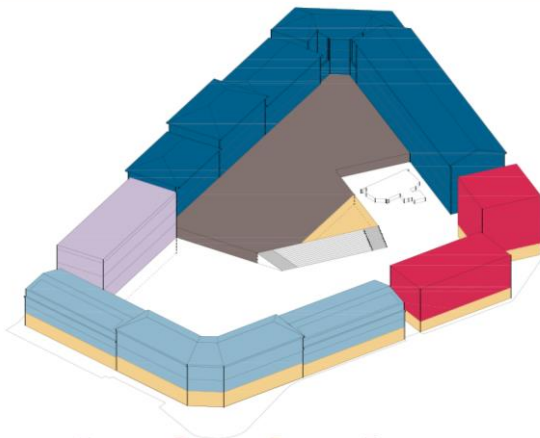
Si prevede la riqualificazione di una **Slp.** complessiva pari a **10.783 mq** dedicati a **residenze universitarie** a vantaggio dell'Università nell'ambito del **diritto allo studio ed a spazi universitari/didattici**

Montelungo

Si prevede la realizzazione di un edificio commerciale con slp pari a 307 mq.

Autorimessa e piazza

Si prevede all'interno della corte un'autorimessa privata da 97 posti auto oltre autorimessa pubblica da circa 40 posti auto.
È prevista la sistemazione della corte con **piazza** e piantumazione a verde.



N.B.: le superfici e le destinazioni di ciascun immobile saranno flessibili nei limiti previsti Dalle Norme tecniche allegato B al II atto integrativo all' Adp.

Colleoni

Slp: **13.909 mq**, di cui:

- **2961 mq** dedicati a **aule didattiche** per l'Università;
- **4.570 mq** dedicati a **residenze universitarie** gestite da un operatore specializzato (con utilizzo come specificato nell'atto d'obbligo allegato al II atto integrativo all'Adp e brevemente riassunto alla slide 9);
- **597 mq** dedicati a **spazi commerciali**, localizzati a piano terra, in parte venduti e in parte locati a privati;
- **5.799 mq** dedicati a **residenze libere** vendute a privati.

L'Operazione (3/3)

Dotazioni Università

Posti letto residenze universitarie (calcolo IN PROGRESS per il compendio Colleoni)

		PROGETTO		
		nr.	p.l.	
MONTELUONGO	STANZE DOPPIE	118	236	282
	STANZE SINGOLE	20	20	
	STANZE DOPPIE DISABILI	12	24	
	STANZE SINGOLE DISABILI	2	2	
	VISITING PROFESSOR	/	/	/
COLLEONI	VISITING PROFESSOR	8 bilocali	16	146
	SINGOLE MINIALLOGGIO	64	64	
	STANZE DOPPIE	20	40	
	STANZE SINGOLE	42	42	
TOTALE		428 + 16 visiting in bilocale		

Dotazione aule didattica

	PROGETTO	
	nr. aule	nr. posti a sedere
Piano -1	1	240
Piano terra	1	240
Piano primo	2	129/aula
Piano secondo	3	74/aula
TOTALE	7	960

Approfondimenti effettuati (1/2)

Residenze universitarie

In via preliminare, nel corso della complessa strutturazione dell'operazione, sono stati interpellati tre gestori di mercato per residenze universitarie: **Campus X**, **Camplus** e **In-Domus**,

In presenza di un mercato relativamente nuovo come quello di Bergamo, hanno formulato le seguenti osservazioni da considerare nel prosieguo dell'Operazione:

- **Gestione unitaria dell'intero complesso** (Montelungo + Colleoni), per razionalizzare risorse e complementarità dell'offerta.
- **Esclusione per la Colleoni di tariffe calmierate da diritto allo studio**, anche considerando l'offerta limitrofa presso la Montelungo (il numero dei posti letto della Colleoni risulta prossimo alla soglia minima di sostenibilità).
- **Accordi stabili con l'Università** per l'ospitalità del personale docente e non, oltre che per la promozione di programmi di *summer school* che favoriscano l'occupazione delle strutture nei mesi estivi.
- **Utilizzo flessibile dello studentato Colleoni** (tariffe a libero mercato e, qualora la struttura non fosse pienamente occupata da studenti, possibilità di affittare a famiglie o clienti business/turisti per massimizzare i ricavi in ogni periodo dell'anno) con possibilità riconversione in residenza libera frazionata al termine decorsi 25 anni dalla realizzazione

Le indicazioni preliminari confermano l'ordine di grandezza dei canoni ipotizzati.

Approfondimenti effettuati (2/2)

Residenze libere e funzioni commerciali

La PricewaterhouseCoopers (PWC) è stata incaricata di effettuare un'indagine di mercato per individuare i potenziali valori di ricavo delle rispettive funzioni, tenendo conto anche delle caratteristiche degli edifici. L'analisi ha indagato altresì la potenziale capacità di assorbimento delle destinazioni private, che risulta stimata tra i 24-30 mesi.

I valori all'esito di suddetta attività sono riepilogati nello schema seguente. (Migliorativi per quanto riguarda la destinazione residenziale libera e parzialmente peggiorativi per il commerciale)

Lotto	Destinazione	n° unità	Sup. comm.le €/mq	Ricavi Unitari da vendita		Ricavi	exit CAP RATE €/mq	Tot. Ricavi da vendita €
				€/mq	€/cad	Unitari da locazione €/m/a		
Colleoni	Residenziale	48	6.913	4.000				27.653.568
Colleoni	Commerciale di vicinato	11	969	2.500				2.423.505
Montelungo	Studentato		12.401	1.795				22.260.000
Montelungo	oneri retrocessi dalla P.A (largo barozzi)							3.300.000
Montelungo	Aule Didattiche		3.405	2.261				7.700.000
Colleoni	Parcheggi Privati	100		28.000				2.800.000
Colleoni	Studentato flessibile Colleoni (E8+E9*E10)		5.004			101	6,00%	8.393.413

Gli impegni degli *stakeholders* (1/5)

Comune di Bergamo

il Comune di Bergamo si impegna a:

- **apportare la Montelungo** nel Fondo a un valore di circa **2,64 €/mIn**, sottoscrivendo quote postergate per capitale e senza rendimento associato, ferma restando la valutazione dell'Esperto Indipendente del Fondo;
- **restituire gli standard qualità incassati, per un importo pari a circa 3,3 €/MIn**, necessari, inter alia, alla realizzazione diretta da parte della SGR delle opere di urbanizzazione quali il parcheggio pubblico, la piazza pubblica e le opere complementari esterne secondo le specifiche del Piano finanziario
- impegnarsi a **destinare gli oneri aggiuntivi** rispetto a quelli già incassati a titolo di standard di qualità, incluso anche il contributo sul costo di costruzione, **alla realizzazione di opere pubbliche previste**
- Autorizzare il Nuovo Fondo a mantenere **la proprietà di alcune opere di urbanizzazione (porzione della piazza pubblica e del parcheggio pubblico interrato) sino alla fine della vita del nuovo Fondo nonchè concedere il diritto di godimento sulle medesime porzioni, per 50 anni, all'Università di Bergamo a fronte del versamento da parte dell'Università, al Nuovo Fondo, di un canone anticipato ed in unica soluzione pari a 2,64 €/mIn**. Al termine della vita del nuovo Fondo, la nuda proprietà delle suddette opere/porzioni verrà retrocessa al Comune di Bergamo.

Gli impegni degli *stakeholders* (2/5)

Università di Bergamo

L'Università si impegna a:

- Acquistare la Montelungo riqualficata (studentato per il diritto allo studio) e gli spazi universitari realizzati all'interno del comparto in piena proprietà e precisamente (i) lo studentato della Montelungo a un prezzo di **22,26 milioni di euro** oltre imposte e tasse e (ii) le Aule didattiche nella Colleoni ad un prezzo di **7,7 milioni di euro**.
- Con riferimento al pagamento del prezzo (i) 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. ;

- L'Università dovrà altresì versare al Nuovo Fondo, in unica soluzione anticipata, **2,64 milioni di euro** a fronte del diritto di godimento per la durata di 50 anni sui parcheggi interrati al primo piano interrato (circa 40 p.a.) e porzione di piazza pubblica come individuata in allegato D;
- Resta da definire l'eventuale realizzazione dell'info point i cui costi di progettazione e realizzazione comprese le spese tecniche saranno comunque interamente a carico dell'Università;

Gli impegni degli *stakeholders* (3/5)

Università di Bergamo

(segue) L'Università si impegna a:

- Assegnare la gestione delle residenze universitarie realizzate nella Montelungo al medesimo gestore delle residenze universitarie realizzate nella Colleoni, come selezionato nel corso della gara pubblica di selezione della SGR Promotore;
- il tutto sulla base di un contratto di acquisto di cosa futura, corredato di progetto definitivo e capitolato prestazionale, a condizioni usuali per operazioni di questa tipologia.

Eventuali extra-costi di realizzazione delle porzioni di interesse, rispetto al progetto definitivo e computo approvati dall'Università, richieste dalla medesima Università e/o in forza di modifiche normative, resteranno a carico di quest'ultima. L'immobile verrà fornito privo di cosiddetti FF&E (arredi mobili e attrezzature).

A valle del passaggio di proprietà tutte le manutenzioni ordinarie, straordinarie nonché ogni spesa gestionale afferente lo studentato e le aule resteranno in capo all'Università e/o al gestore delle residenze universitarie.

Gli impegni degli *stakeholders* (4/5)

FIV Extra

Il FIV Extra si impegna a:

- Predisporre, in collaborazione con il Comune, l'**istruttoria per la gara pubblica** finalizzata all'individuazione della SGR Promotore e del gestore unico delle residenze universitarie;
- **apportare la Colleoni** nel Fondo ad un valore di euro **8,0 €/mln**, sottoscrivendo quote antergate, ferma restando la valutazione dell'Esperto Indipendente del Fondo;
- **mettere a disposizione per cassa le risorse necessarie** alla realizzazione degli interventi di valorizzazione per massimo **21,0 €/mln**, sottoscrivendo quote antergate.

Gli impegni degli *stakeholders* (5/5)

SGR Promotore

La SGR Promotore si impegna, per il tramite del Fondo, a:

- **Predisporre il Business Plan** definitivo dell'Operazione sulla base della documentazione fornita;
- **Predisporre il regolamento** del Fondo sulla base delle linee guida fornite;
- **Stipulare i contratti per le spese tecniche** (progettazione, direzione lavori, sicurezza, consulenze specialistiche, ecc.);
- **Stipulare l'atto d'obbligo relativo agli aspetti urbanistici** sulla base dello schema fornito;
- **Stipulare un contratto di vendita di bene futuro con l'Università** sulla base dello schema fornito;
- **Stipulare un contratto di locazione di cosa futura** col gestore di residenze universitarie che la SGR Promotore avrà individuato in fase di gara;
- **Completare le attività di progettazione** per l'attuazione degli interventi previsti in AdP
- **Ultimare la riqualificazione degli Immobili** e procedere alla locazione e cessione delle varie funzioni.
- **Sottoscrivere il finanziamento necessario ad evitare *shortfall* di cassa**

Disclaimer

*Questa presentazione (**Presentazione**) ha scopo esclusivamente informativo ed è stata preparata da CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A (**CDPI SGR** o la **SGR**) al fine di rappresentare il possibile apporto di un immobile di proprietà del Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Extra, gestito da CDPI SGR, e di un immobile di proprietà del Comune di Bergamo in un fondo dedicato.*

Nessuna informazione ivi contenuta costituisce offerta, invito a offrire ovvero sollecitazione alla vendita o all'acquisto di quote dei veicoli menzionati.

Nonostante si sia adottata l'opportuna diligenza affinché le informazioni contenute nella Presentazione siano attendibili, esse sono state elaborate sulla base delle stime, attese e previsioni relative all'andamento e al potenziale sviluppo dei settori in cui opera la SGR. Nessuna garanzia viene pertanto fornita circa l'accuratezza, completezza e correttezza delle su indicate informazioni, in quanto collegate a eventi futuri e incerti. Le opinioni e le valutazioni qui contenute possono essere soggette a cambiamento o modifiche senza preavviso.

La SGR non assume alcuna responsabilità per qualsiasi danno, diretto o indiretto, pregiudizio o perdita che dovesse derivare dall'utilizzo della Presentazione o delle informazioni in essa contenute o che dovesse altrimenti verificarsi in relazione all'affidamento riposto sullo stesso.

I potenziali investitori sono invitati a basare le loro decisioni di investimento esclusivamente sulla base delle informazioni contenute, se del caso, nel Documento d'Offerta, nel Regolamento di Gestione del fondo e nel KID ed a leggere attentamente le informazioni ivi contenute, in particolare la descrizione dei fattori di rischio associabili a ciascun fondo. I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. Variazioni nei tassi di cambio, nei tassi di interesse o di altre variabili finanziarie possono ridurre il valore dell'investimento.

La Presentazione è strettamente riservata e confidenziale, a uso esclusivo di chi lo riceve e, pertanto, non potrà essere trasmessa o comunicata, in tutto o in parte, a terzi restando espressamente vietata la riproduzione integrale o parziale della stessa.