



COMUNE DI BERGAMO

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, TEB S.p.a.
e, in adesione, Chorus Life, S.p.a.

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT E DI OPERE INFRASTRUTTURALI DI SCALA PROVINCIALE

COMMITTENTE



CHORUS LIFE S.P.A.
Viale V. Emanuele II, 10B
24121 - Bergamo, Italy

info@chorus.life

PROGETTO ARCHITETTONICO



JOSEPH DI PASQUALE ARCHITECTS S.R.L.
Via Priorato, 6
20134 - Milano, Italy
www.jdparchitects.com
studio@jdparchitects.com

PROJECT MANAGEMENT



COSTIM S.R.L.
Viale V. Emanuele II, 10L
24121 - Bergamo, Italy
tel. +39 035 217390
costimsrl@arubapec.it

COORDINAMENTO



A3 ARCHITETTI
Via Sant'Alessandro, 46
24122 - Bergamo, Italy
www.a3architetti.com
a.olivotto@a3architetti.com

PROGETTO VIABILISTICO



ING. MASSIMO PERCUDANI CON TRAFFICLAB
Via Martiri di Cefalonia, 8
20097 - San Donato M.se, Italy
tel. +39 02 51879057
massimopercudani@centrostuditraffico.it

FIRMA E TIMBRO PROFESSIONALE PROGETTISTA

FASE

PROGETTO URBANISTICO

TITOLO

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ALLEGATO

T
var.

REV.	DATA	OGGETTO
e		
d		
c		
b		
a		

DATA	SCALA	FILE	
04/12/2023	-		
PROGETTO	DISEGNO	VERIFICA	APPROVAZIONE

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

integrativo e modificativo dell'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto da Chorus Life S.p.A. in data 11 dicembre 2019 per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, T.E.B. s.p.a. e, quale soggetto privato, società Grupedil s.r.l. (ora Chorus Life S.p.A.).

Repubblica Italiana

L'Anno [•], il giorno [•] del mese di [•], in [•], nel mio studio sito in [•].

Innanzi a me dottor [•] Notaio in [•], iscrittopresso il Collegio Notarile di [•], è presente il Signor [•], nato a [•], il [•], C.F. [•], il quale interviene al presente atto quale legale rappresentante della società Chorus Life S.p.A., con sede in Bergamo, via Vittorio Emanuele II, n. 10/M, 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) La società Chorus Life S.p.A. è proprietaria in Comune di Bergamo di un compendio immobiliare censito al Catasto Fabbricati, al foglio 41, mappali

- [•];

- [•];

-[•];

al Catasto Terreni al foglio 41, mappali

- [•];

- [•];

-[•].

b) In data 19 luglio 2018, Regione Lombardia, il Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo e Tramvie Elettriche Bergamasche S.p.A., hanno sottoscritto l'Accordo di Programma relativo alle aree ex OTE di Bergamo (*"Accordo di Programma"*), a cui ha aderito Grupedil s.r.l. (oggi Chorus Life S.p.A.). Tale Accordo di Programma è stato approvato con DPGR 11 ottobre 2018 n. 139 e pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 42 del 17 ottobre 2018.

c) L'Accordo di Programma prevede, in particolare, l'impegno di Grupedil S.r.l.

(oggi Chorus Life S.p.A.) ad attuare una serie di interventi, previsti dal Piano Finanziario, allegato sub. "R" al sopracitato Accordo di Programma.

d) Il medesimo Accordo di Programma prevedeva che il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi privati e delle opere pubbliche fosse subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, il cui schema era allegato sub. "T" al sopracitato Accordo di Programma.

e) La società Chorus Life S.p.A. ha presentato in data 18 dicembre 2018, prot. n. E0427342, 21 dicembre 2018, prot. n. E0431566, E0431594, E0432023, e successive integrazioni, la richiesta di permessi di costruire convenzionati per la realizzazione degli interventi edilizi privati e delle opere pubbliche previsti dall'Accordo di Programma sopracitato;

f) In data 11 dicembre 2019, Chorus Life S.p.A. ha sottoscritto - in conformità a quanto previsto dall'Accordo di Programma - l'atto unilaterale d'obbligo, con cui ha assunto a proprio carico, nonché per suoi eventuali successori o aventi causa, una serie di obblighi generali e specifici connessi alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbanistica di cui all'Accordo di Programma sopracitato (di seguito l'*Atto Unilaterale d'Obbligo*).

g) In seguito alla sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, il Comune di Bergamo ha accolto le istanze di cui alla precedente premessa e), rilasciando i permessi di costruire n. U0404871 PG del 20 dicembre 2019 (per opere di urbanizzazione secondaria – Lotto 2), n. U0135819 PG del 15 giugno 2020 (per opere di urbanizzazione primaria funzionale – Lotto 1), n. U0170290 PG del 6 luglio 2020 (per opere di urbanizzazione primaria a scala territoriale – Lotto 3) e n. U0232629 PG del 22 luglio 2020 (per opere private – Lotto 4).

h) Nel corso dell'attuazione degli interventi, è emersa la necessità di valutare soluzioni alternative rispetto a quanto previsto dall'Accordo di Programma con particolare riferimento all'utilizzo principale dell'Arena (prevista quale opera privata convenzionata all'uso pubblico per lo svolgimento di manifestazioni sportive e di intrattenimento) e al dimensionamento e alla localizzazione della nuova palestra comunale (prevista quale opera di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri dall'Accordo di Programma e dall'Atto Unilaterale d'Obbligo).

i) Con particolare riferimento alla nuova palestra comunale, il Comune di Bergamo

e Chorus Life S.p.A. hanno pertanto valutato la possibilità di incrementarne il dimensionamento da 600 a 2.500 posti nonché di modificarne la localizzazione sull'area oggetto dell'Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. n. 11855 del 23/05/2001, pubblicato sul B.U.R.L. in data 28 maggio 2001 (di seguito "*Accordo di Programma Palatenda*");

j) in data 13 dicembre 2022, il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma (di seguito "*Collegio di Vigilanza*") si è pronunciato favorevolmente sulla ricollocazione della nuova palestra comunale, si è riservato di monitorare gli adempimenti successivi per assicurare la realizzazione dell'opera in tempi definiti e ha confermato la necessità di dare avvio ad un procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un atto integrativo all'Accordo di Programma, nell'ambito del quale rivedere alcune previsioni dello stesso Accordo e ratificare le modifiche relative alla nuova palestra comunale;

k) in data 13 dicembre 2022 si è riunito anche il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma Palatenda, che ha dichiarato che la realizzazione della nuova palestra comunale sull'area oggetto di tale accordo è compatibile con gli obiettivi e le finalità generali dello stesso e ha dato mandato agli uffici di adottare gli atti conseguenti;

l) con deliberazione n. 0721-22 REG G.C. - N. 0764-22 Prop. Del. del 28 dicembre 2022 la Giunta Comunale ha dato atto, in particolare, che: "*Chorus Life S.p.A. si è resa disponibile a realizzare la nuova palestra comunale assumendo a proprio carico una contribuzione per tale opera pari ad un impegno economico preventivato in 6.371.000,00 euro al netto dell' IVA, che, ad oggi, risulta maggiore rispetto a quello precedentemente assunto per la realizzazione dell' opera che viene sostituita; il costo di realizzazione e di progettazione della nuova palestra comunale risulta oggi determinato in 9.371.000,00 euro al netto dell' IVA, sulla base del progetto preliminare predisposto da Chorus Life S.p.A.; le spese di demolizione del Palatenda rimangono a carico dell'Amministrazione Comunale [...]*";

m) Con la stessa determinazione richiamata alla precedente premessa l), il Comune di Bergamo ha approvato l'accordo preliminare con Chorus Life S.p.A., successivamente stipulato tra le parti in data 30 dicembre 2022, inerente gli impegni economici per la realizzazione della nuova palestra comunale in luogo dell'attuale Palatenda, comportante un impegno complessivo per l'amministrazione comunale all'epoca stimato in euro 3.300.000,00 (IVA compresa) e un impegno economico massimo in carico a Chorus Life

S.p.A. di euro 6.371.000,00 (IVA esclusa);

n) contestualmente allo sviluppo del progetto, Chorus Life S.p.A. e il Comune di Bergamo si sono accordati per modificare gli impegni economici precedentemente assunti, considerando che il costo di realizzazione della nuova palestra comunale (denominata altresì “Nuovo Palazzetto dello Sport”) e dell’urbanizzazione della via Castel Regina, viabilità secondaria di accesso alla stessa, è stato aggiornato in 12.475.000,00 euro al netto dell’IVA; in particolare, Chorus Life S.p.A. si è impegnata:

- a farsi carico di tutti i costi di progettazione e validazione, della direzione dei lavori e della sicurezza, collaudo ed ogni altro costo e adempimento tecnico, contabile ed amministrativo correlati (*soft costs*);

- a farsi carico dei lavori di realizzazione del Nuovo Palazzetto dello Sport, contribuendo ulteriormente per 629.000,00 euro al netto dell’IVA, che si sommano ai 6.371.000,00 euro al netto dell’IVA di cui alla precedente lettera m) (e quindi sostenendo la spesa totale massima di 7.700.000,00 euro IVA compresa);

mentre il Comune di Bergamo, con variazione al bilancio di previsione parte conto capitale - esercizio 2024 (PG0328729 del 21/09/2023), si è impegnato a contribuire ulteriormente per 2.475.000,00 euro al netto dell’IVA, che si sommano ai 3.300.000,00 euro IVA compresa di cui alla precedente lettera m) (e quindi per un totale massimo di 6.022.500,00 euro IVA compresa);

o) la Segreteria Tecnica si è riunita in data 17 aprile 2023, 17 maggio 2023, 7 giugno 2023 e [•] e ha discusso delle modifiche da apportare all'Accordo di Programma; la stessa Segreteria Tecnica ha predisposto e discusso il testo dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma e i relativi allegati (di seguito "Atto Integrativo") nella seduta tenutasi in data [•];;

p) in data [•] Il Collegio di Vigilanza ha validato l’ipotesi di Atto Integrativo all’Accordo di Programma e i relativi allegati;

q) il Comune di Bergamo, la Provincia di Bergamo, Regione Lombardia e TEB S.p.A. hanno approvato l’ipotesi di Atto Integrativo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione (rispettivamente con deliberazione n. [•] del [•], decreto n. [•] del [•], d.g.r. n. [•] del [•] e deliberazione del C.d.A. in data [•]);

r) In data [•], Regione Lombardia, il Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo e

Tramvie Elettriche Bergamasche S.p.A., hanno sottoscritto l'Atto Integrativo.

s) Nell'ambito di tale Atto Integrativo sono state introdotte delle modifiche rispetto alle previsioni originarie dell'Accordo di Programma e degli allegati allo stesso, tra cui quelle relative:

- agli impegni finanziari originariamente previsti, previo aggiornamento del Piano Finanziario, allegato sub. "R" all'Accordo di Programma, sostituito dall'allegato sub. "R-var";

- al cronoprogramma originariamente previsto, già oggetto di successivi aggiornamenti in sede di Segreteria Tecnica, allegato sub. "Q" all'Accordo di Programma, sostituito dall'allegato sub. "Q-var";

- al dimensionamento e alla localizzazione della palestra comunale originariamente prevista, sostituita dal Nuovo Palazzetto dello Sport;

- alla necessità di articolare in modo differente il convenzionamento all'uso pubblico dell'Arena, con conseguente adeguamento delle previsioni contenute nella convenzione sottoscritta tra il Comune di Bergamo e Chorus Life S.p.A. in data 1° luglio 2020;

- alla rimodulazione - necessaria a fronte della rilocalizzazione della nuova palestra comunale - del quadro complessivo delle aree a standard oggetto di cessione e asservimento, allegato sub. "H" all'Accordo di Programma, sostituito dall'allegato sub. "H-var";

- all'attribuzione di una nuova disciplina urbanistica alle aree su cui era originariamente prevista la realizzazione della palestra comunale e dell'area mercatale, consentendo la realizzazione di una residenza universitaria privata convenzionata con il Comune di Bergamo;

- alla razionalizzazione e alla parziale modifica dell'assetto viabilistico precedentemente previsto, mediante l'eliminazione della rotatoria di via Serassi - via San Fermo, originariamente prevista dall'Accordo di programma e dall'Atto Unilaterale d'Obbligo, nonché della rotatoria di via San Fermo - via Ghislandi, la cui realizzazione era stata ipotizzata in sede di attuazione dell'Accordo di Programma, sostituite con l'allargamento della sede stradale di via San Fermo e l'installazione di tre impianti semaforici intelligenti collocati tra le vie Serassi, San Fermo e Ghislandi.

t) Al fine di dare esecuzione alle modifiche agli impegni previsti nell'Accordo di

Programma con riferimento alle opere di urbanizzazione, apportate mediante l'Atto Integrativo, la società Chorus Life S.p.A. ha presentato in data [•], la richiesta di permesso di costruire/SCIA n. [•] del [•], in variante al permesso di costruire n. U0135819 PG del 15 giugno 2020 (per opere di urbanizzazione primaria funzionale – Lotto 1) e, in data [•], la richiesta di permesso di costruire n. [•] del [•] (per opere di urbanizzazione secondaria – Lotto [•]);

u) Le modifiche complessivamente apportate all'Accordo di Programma rendono necessario un adeguamento degli impegni assunti con l'Atto Unilaterale d'Obbligo, al fine di ricondurre gli stessi a coerenza con lo scenario risultante dall'Atto Integrativo.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

Chorus Life S.p.A., come sopra rappresentata assume per sé, eventuali successori o aventi causa, i seguenti obblighi nei confronti del Comune di Bergamo, specificando che gli stessi risultano modificativi rispetto a quelli di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo nel senso espressamente indicato di seguito:

Articolo 1 - Obblighi generali

La società Chorus Life S.p.A. si impegna a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi previsti dal Piano Finanziario dell'Accordo di Programma così come aggiornato in sede di Atto Integrativo, di cui alla premessa s), in conformità al dimensionamento, configurazione fisica, materiali e modalità esecutive che si evincono dai progetti di cui ai titoli edilizi di cui alla premessa g), successivamente modificati e/o integrati dai progetti allegati alle richieste di cui alla premessa t) così come approvati dai competenti uffici del Comune.

Gli ulteriori obblighi generali assunti da Chorus Life S.p.A. ai sensi dell'art. 1 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo sono da intendersi confermati, salvo per quanto espressamente modificato con il presente articolo.

Articolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, la Società Chorus Life S.p.A - in conformità alle modifiche introdotte in sede di Atto Integrativo - sostituisce l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001 consistenti nel "*prolungamento di via Codussi fino alla nuova rotonda di via Serassi, con attraversamento a raso linea TEB e relativa integrazione*

dell'impianto semaforico" e nella realizzazione della "*nuova rotatoria di via San Fermo*" con le seguenti opere di uguale natura:

- realizzazione di una nuova viabilità a fondo chiuso completa di parcheggi a raso, a partire dalla nuova rotatoria di via Serassi verso l'insediamento ricettivo;
- sistemazione e allargamento della sede stradale di via San Fermo e installazione di nuovo impianto semaforico.

Le spese sostenute per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali, determinate complessivamente in euro 6.412.064,82 sono portate a scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005.

Articolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

La società Chorus Life S.p.A. si impegna a realizzare sull'area di proprietà comunale di cui alla precedente premessa i) la seguente opera di urbanizzazione secondaria, sostitutiva di quella descritta all'art. 3 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo: Nuovo Palazzetto dello Sport comunale (omologabile CONI con capienza di 2.500 spettatori e completo di tribuna), sistemazione e allargamento della viabilità di accesso all'area (via Castel Regina), rappresentata negli elaborati del progetto definitivo allegato a all'istanza di permesso di costruire di cui alla premessa t).

Con riferimento alla suddetta opera, Chorus Life S.p.A. si impegna ulteriormente:

- a farsi carico di tutti i costi di progettazione, di validazione, di direzione dei lavori e sicurezza, di collaudo e di ogni altro costo e adempimento tecnico, contabile ed amministrativo correlati (soft costs);
- ad assumere il ruolo di stazione appaltante e affidare i lavori.

Ai fini della realizzazione della suddetta opera, Chorus Life S.p.A. si impegna a:

- sostenere l'impegno economico massimo determinato in euro 7.700.000,00 euro (IVA compresa), portato a scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- a coprire eventuali costi non preventivati che dovessero emergere in fase esecutiva con la quota imprevisti riportata nel quadro economico della suddetta opera di urbanizzazione e/o mediante gli eventuali ribassi d'asta;
- a riconoscere al Comune di Bergamo, al momento del collaudo tecnico-amministrativo-contabile dell'opera, la quota parte degli eventuali ribassi d'asta in

- proporzione agli impegni economici assunti tra le parti, riportati alla premessa n);
- A partecipare al tavolo permanente di confronto istituito dal Comune di Bergamo con lo scopo di monitorare l'esecuzione e i relativi costi dell'opera.

Articolo 4 - Esecuzione delle opere pubbliche

La società Chorus Life S.p.A. si impegna ad ultimare le opere pubbliche secondo le tempistiche indicate dal Cronoprogramma allegato sub. "Q-var" all'Atto Integrativo.

Gli ulteriori impegni assunti da Chorus Life S.p.A. con riferimento all'esecuzione delle opere pubbliche, previsti dall'art. 5 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, sono da intendersi confermati, salvo per quanto espressamente modificato con il presente articolo.

Articolo 5 - Cessione delle aree per urbanizzazioni

Chorus Life S.p.A. si impegna a cedere in forma gratuita a favore del Comune di Bergamo, mediante atto pubblico ed entro 90 giorni dalla data di approvazione degli atti di collaudo da parte del Comune, le aree destinate ad opere di urbanizzazione, previste dall'allegato sub. "H-var" all'Atto Integrativo.

Gli ulteriori impegni assunti da Chorus Life S.p.A. con riferimento alla cessione delle aree per urbanizzazioni, previsti dall'art. 8 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, sono da intendersi confermati, salvo per quanto espressamente modificato con il presente articolo.

Articolo 6 - Asservimento spazi di uso pubblico

Chorus Life S.p.A. si impegna ad asservire e regolamentare all'uso pubblico, in coerenza con la politica tariffaria adottata dal Comune per i parcheggi asserviti all'uso pubblico, le superfici destinate ad attrezzature di uso pubblico, previste nell'allegato sub. "H-var" all'Atto Integrativo e puntualmente individuate negli elaborati del progetto esecutivo allegato all'istanza di titolo edilizio / alla SCIA in variante di cui alla premessa t), mediante atto pubblico da stipulare entro 90 giorni dalla data di approvazione degli atti collaudo da parte del Comune. Prima dell'asservimento delle superfici, Chorus Life S.p.A. si impegna a predisporre e far approvare, a sua cura e spese, l'esatta identificazione catastale delle particelle interessate.

Articolo 7 - Residenza convenzionata all'affitto

Chorus Life S.p.A. si impegna a realizzare alloggi di edilizia residenziale, per una s.l.p. pari a mq. [•], puntualmente individuate dai progetti approvati con il titolo edilizio di cui alla premessa g) e dai successivi progetti in variante, da concedere in locazione per un periodo di anni 20 (venti), ai soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata.

Gli ulteriori impegni assunti da Chorus Life S.p.A. con riferimento alla residenza convenzionata, previsti dall'art. 10 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, sono da intendersi confermati, salvo per quanto espressamente modificato con il presente articolo.

Articolo 8 - Residenza universitaria privata convenzionata

Chorus Life S.p.A. si impegna a realizzare una residenza universitaria di proprietà privata, per una s.l.p. pari a mq. 3.000, da convenzionare con il Comune di Bergamo per un periodo di anni 20 (venti) a partire dall'ottenimento dell'agibilità, al fine di offrire un nuovo servizio rivolto agli studenti fuori sede iscritti a corsi di laurea universitaria, di alta formazione artistica, musicale e coreutica, di dottorato e master universitari, di specializzazione post lauream comunque denominati.

Articolo 9 - Ulteriori obblighi precedentemente assunti

Gli ulteriori impegni assunti da Chorus Life S.p.A. ai sensi degli articoli 4 (opere infrastrutturali di scala territoriale), 6 (Collaudo), 7 (manutenzione e consegna delle aree e delle opere), 11 (compensazione urbanistica) e 12 (garanzie per l'attuazione delle obbligazioni) sono da intendersi confermati con la sottoscrizione del presente atto.

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 Chorus Life S.p.A., la quale può chiedere i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi.