



DETERMINAZIONE N. 96 DEL 13 LUG. 2016

INPS - UFF. OO.CC. - Pervenuto il 14 LUG. 2016

Oggetto: Terreno di proprietà INPS in Bergamo via San Giovanni Bosco n. 10 ex Gasometro - Protocollo di intesa tra Istituto Nazionale della Previdenza Sociale e Comune di Bergamo per la sottoscrizione di un Accordo di Programma tra Amministrazioni Pubbliche ai sensi dell'art. 15 L.241/1990.

IL PRESIDENTE

VISTO il D.P.R. 30 aprile 1970 n. 639;

VISTO la Legge 9 marzo 1989 n. 88;

VISTO il D.Lgs. 30 giugno 1994 n. 479;

VISTO il D.P.R. 24 settembre 1997 n. 366;

VISTO l'art. 7, comma 8, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

VISTO il D.P.R. 16 febbraio 2015 con il quale il Prof. Tito Boeri è stato nominato, per la durata di un quadriennio a decorrere dalla data del decreto medesimo, Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

VISTO che l'INPS è proprietario dal 1992, in Bergamo, di un'area in via San Giovanni Bosco n. 10, denominata "ex gasometro", con una superficie di circa 8.890 mq, all'epoca destinata per la costruzione della nuova sede degli uffici INPS;

PRESO ATTO che nel terreno, sin dall'acquisto erano presenti cisterne e tubazioni interrato, nonché serbatoi con un contenuto di materiali inquinanti (catrame e liquidi oleosi) che necessitano di opere di smaltimento speciale;

289

PRESO ATTO che, all'atto dell'acquisto i valori di superficie e di cubatura fabbricabile risultavano i seguenti:

- 14.000 m² fuori a destinazione uffici;
- 3.000 m² entro terra a destinazione archivi;
- 45.000 m³ fuori terra a destinazione uffici;
- 9.000 m³ entro terra a destinazione archivi;

VISTO che, in data 21/11/1999, il Comune di Bergamo comunicava l'interesse all'acquisto dell'area di via Don Bosco da adibire a servizi di importanti infrastrutture della città e rimaneva, in subordine, interessato anche ad un utilizzo in via precaria dell'area come parcheggio;

PRESO ATTO che in data 7 marzo 2001, l'Istituto, stipulava con il Comune di Bergamo un contratto di comodato, a titolo gratuito, con il quale concedeva al Comune stesso il terreno di via Don Bosco allo scopo di destinarlo a parcheggio pubblico gratuito con durata dal 12/03/2001 al 11/02/2002;

PRESO ATTO che, in data 22 marzo 2002, il terreno veniva riconsegnato dal Comune all'INPS, stante la mancata adesione dell'Istituto alla richiesta di controparte di utilizzarlo come parcheggio a pagamento, affidato in gestione ad una società esterna;

PRESO ATTO, che l'Istituto sostiene annualmente costi fissi per circa 45.000,00 euro, determinati dalla fiscalità e dalla normativa comunale in materia di igiene ambientale, in particolare: IMU euro/anno 35.146,00 e sfalcio delle vegetazione infestante circa euro/anno 10.000,00;

PRESO ATTO che nel corso degli anni, il Comune di Bergamo ha manifestato in diverse occasioni l'interesse per l'acquisto dell'area o in subordine per l'utilizzo con la modalità del comodato d'uso, ma una formale richiesta non è mai arrivata a causa della distanza fra le posizioni economiche delle parti e l'incertezza del quadro regolatorio urbanistico;

PRESO ATTO che il nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T) – adottato nel 2008 e definitivamente pubblicato nel B.U.R. Lombardia il 21/7/10 - include l'area INPS all'interno dell'Ambito di Trasformazione denominato "AT8 - Porta Sud", rendendo le sue previsioni di sviluppo direttamente connesse alla realizzazione dell'intero contesto territoriale dettagliatamente normato nel Documento di Piano, il tutto per una Superficie Lorda di Pavimento ammissibile di max 345.600 m², compresi servizi e attrezzature pubbliche, in capo all'*Ambito 1 Polo Intermodale (Porta Sud)*;

PRESO ATTO, altresì, che, nello specifico, per l'intero *Ambito* sono previsti 307.100 mq profit e 38.500 non profit, alla quota di superficie profit vanno detratti 138.380 mq da cedere al Comune per finalità previste dall'art. 11 della Legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii. e che quindi il residuo della superficie edificabile profit ammonta a 168.720 mq;

PRESO ATTO che il terreno occupa circa il 3,3% della superficie dell'*Ambito* e che, pertanto, residuano per l'Istituto circa 5.540 mq profit e circa 1.265 mq non profit, valore questo notevolmente ridotto rispetto alla capacità edificatoria vigente all'atto di acquisto dell'area;

PRESO ATTO, che il Comune di Bergamo, quale soggetto coordinatore della progettazione urbanistica connessa con il nuovo piano, ha costituito una società a totale capitale pubblico con la partecipazione di Rete Ferroviaria Italiana, camera di Commercio e Provincia di Bergamo denominata *Porta sud S.p.A.*;

PRESO ATTO che l'area in questione, adiacente alla stazione ferroviaria di Bergamo e a vie di comunicazione stradale molto frequentate, negli ultimi anni ha richiamato l'attenzione di stampa e televisioni locali per lo stato in cui versa, con ricadute negative sull'immagine dell'Istituto in quanto proprietario dell'area attualmente non utilizzata;

PRESO ATTO altresì che il Presidio Unificato Gestione e valorizzazione Patrimonio a reddito, di concerto con la Direzione Regionale Lombardia hanno avviato tutte le necessarie azioni volte al superamento della situazione di stallo determinatasi nel tempo ed alla concreta valorizzazione dell'area tenuto conto del quadro urbanistico vigente;

PRESO ATTO che il Comune di Bergamo ha nuovamente formulato la richiesta di poter utilizzare l'area come parcheggio pubblico, comunicando che è in corso di elaborazione il nuovo PRG e parimenti rappresentando all'Istituto proprietario la necessità di verificare la situazione di inquinamento dell'area;

PRESO ATTO che al riguardo è stato congiuntamente avviato un percorso istituzionale volto a concordare con il Comune le più idonee soluzioni finalizzate alla valorizzazione dell'area nel rispetto dei reciproci interessi e, contestualmente, anche alla luce di quanto previsto dalla legge 22 maggio 2015, n. 68 in materia di riforma del diritto ambientale, sono stati prontamente disposti i necessari i saggi preliminari;

PRESO ATTO che la relazione tecnica stilata a seguito dei saggi preliminari ha evidenziato la presenza di materiale inquinante, si è reso necessario procedere alla denuncia e alla predisposizione del

piano di caratterizzazione, con l'indicazione degli eventuali ulteriori saggi da effettuare e la programmazione dei conseguenti lavori di bonifica;

PRESO ATTO, che l'Istituto ha presentato la prescritta denuncia al Servizio Ecologia e Ambiente del Comune di Bergamo (PG E0122766 del 12.06.2015), alla Regione Lombardia e alla provincia di Bergamo;

PRESO ATTO che l'area in questione non è ricompresa nell'assetto logistico dell'Istituto e che il Presidio Unificato Gestione e valorizzazione Patrimonio a reddito ha incaricato il RTI Prelios Integra, all'epoca gestore dell'immobile, della predisposizione del piano di caratterizzazione, per il quale nel corso della Conferenza dei Servizi del 31.07.2015 è stato espresso parere favorevole con approvazione in pari data da parte del Comune di Bergamo (Det. n.169/15);

PRESO ATTO, altresì, che le principali fasi attuative, in via di ultimazione, sono le seguenti:

- studio preliminare per verificare la presenza di materiali e sostanze inquinanti;
- denuncia di inquinamento in qualità di proprietario non responsabile;
- conferenza dei servizi per l'adozione del piano di bonifica;
- attività ingegneristiche di predisposizione del piano di gestione dei rifiuti e del piano di caratterizzazione ambientale;
- rimozione dei rifiuti (macerie) presenti sulla superficie del terreno;
- la rimozione dei serbatoi interrati;
- esecuzione di un piano di caratterizzazione che analizzi in profondità il terreno al fine di individuare con precisione la posizione e la quantità degli inquinanti;
- analisi del rischio ambientale redatto sulla base degli esiti del piano di caratterizzazione e la conseguente proposta di messa in sicurezza del sito;
- messa in sicurezza ambientale.

PRESO ATTO che, allo stato attuale, gravano sull'area costi, *una tantum*, per la bonifica ambientale, valutati in circa 340.000,00 euro e costi di gestione annui (comprensivi degli oneri fiscali obbligatori per legge), per circa 45.000,00 euro;

PRESO ATTO altresì che, la prospettiva della destinazione d'uso a parcheggio ha consentito agli organi di controllo (ARPA, Provincia e Comune di Bergamo) di valutare come sufficiente l'effettuazione solo di una parte del complessivo lavoro di bonifica e che la sistemazione del fondo e la copertura della superficie con strato impermeabile e

asfalto, mettendo in sicurezza l'area sotto il profilo delle possibili percolazioni, consente, di rimandare l'escavazione e lo stoccaggio della parte più profonda dei materiali inquinanti al momento in cui l'area sarà oggetto di edificazione, ossia al momento in cui comunque si dovrà porre in essere attività di escavazione;

PRESO ATTO che, solo in occasione dell'eventuale futura edificazione, il costruttore dovrà completare le opere di bonifica, a costi evidentemente ridotti considerato che l'attività di escavazione dovrà comunque essere svolta ai fini della realizzazione degli edifici;

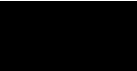
PRESO ATTO, che completate le predette operazioni di bonifica, il bene può essere valorizzato mediante la stipula di un protocollo di intesa tra Istituto Nazionale della Previdenza Sociale e Comune di Bergamo per la sottoscrizione di un Accordo di Programma tra Amministrazioni Pubbliche ai sensi dell'art. 15 L.241/1990 caratterizzato dai seguenti punti:

- a) concessione del terreno al Comune di Bergamo a titolo oneroso per la realizzazione da parte dello stesso di un parcheggio a raso;
- b) conferma delle previsioni urbanistiche attuali, fino alla validità dello strumento urbanistico vigente;
- c) previsione di idonee salvaguardie in caso di variazioni del PRG che consentano all'INPS di ottenere comunque delle premialità rispetto alle eventuali riduzioni operate;

PRESO ATTO che la concessione del terreno al Comune, per la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, con durata di anni 9 e dietro pagamento di un contributo annuo, consente all'Istituto di recuperare sostanzialmente le spese di bonifica e degli oneri di gestione e di acquisire il peculiare vantaggio costituito dalla possibilità della conservazione della potenzialità edificatoria dell'immobile, pur nel contesto del programma di riqualificazione urbanistica che interessa l'intera area;

PRESO ATTO che, dal punto di vista urbanistico, si riscontra una potenzialità edificatoria che nel corso degli anni si è gradualmente ridotta nel contesto del territorio comunale a seguito dell'adozione dei vari strumenti regolatori e che, nel contempo, le future previsioni di piano, che il Comune sta ridefinendo, tengono conto della crisi del mercato immobiliare, e fanno presagire l'introduzione di nuovi indici con ulteriore riduzione delle cubature edificabili;

PRESO ATTO che l'ipotesi di accordo con il Comune, una volta adottata, consentirà all'INPS di perseguire significativi vantaggi in



termini patrimoniali in quanto con l'adozione del prossimo piano del territorio, in corso di istruttoria e che prevedibilmente comporterà una contrazione delle attuali potenzialità edificatorie, il Comune si impegna a confermare gli attuali indici edificatori con conseguente mantenimento del valore patrimoniale del cespite, garantendo anche l'eventuale destinazione a edilizia pubblica e consentendo, così, all'Istituto di edificare la propria Sede provinciale qualora si pervenisse in futuro a tale decisione;

PRESO ATTO altresì che il testo dell'accordo elaborato con il Comune prevede per l'INPS la potenziale reversibilità della scelta adottata, tenuto conto che viene conservata in capo all'Istituto, la possibilità di alienazione del bene contenuta nella clausola risolutiva prevista convenzionalmente;

VISTO il Piano Finanziario proposto dal Comune con le valutazioni delle quote di ammortamento annuo previste e non realizzate per anticipata conclusione della convenzione/comodato e la conseguente indennità da riconoscere a favore del Comune stesso;

PRESO ATTO che, peraltro, tali indennità sarebbero eventualmente dovute solo nell'ipotesi in cui la riconsegna debba avvenire entro i primi sei anni, nulla essendo dovuto dall'Istituto ove invece la riconsegna debba avvenire a partire dal settimo anno, fermo l'obbligo del preavviso pari a sei mesi;

PRESO ATTO che il mantenimento dell'attuale situazione di mancato utilizzo del terreno, comporta rischi patrimoniali connessi con l'adozione di strumenti urbanistici penalizzanti per l'Istituto, quali la diminuzione della possibilità edificatoria e/o l'esproprio, anche di porzioni di area, per pubblica utilità, nonché il mancato recupero dei costi di bonifica, comunque obbligatori per la proprietà;

PRESO ATTO che il Comune, istituzionalmente competente in materia urbanistica, sia l'unico interlocutore in grado di garantire l'attuale capacità edificatoria, con il conseguente mantenimento del valore economico del bene nelle more di un'eventuale dismissione o utilizzo ai fini strumentali e che il suo interesse per la destinazione ad uso come parcheggio non ha carattere meramente commerciale, ma è finalizzato al conseguimento di specifici interessi pubblici;

PRESO ATTO che, essendo il terreno adiacente alla stazione ferroviaria di Bergamo, un parcheggio ivi collocato consente di creare una zona di interscambio in favore dei viaggiatori ed in particolare dei pendolari, dando risposta a esigenze attualmente insoddisfatte dalle aree di parcheggio disponibili nelle adiacenze, esigenza che si riflette nel piano di tariffazione, come si evince dal piano finanziario del

progetto, che tiene conto anche del rimborso dei costi di bonifica sostenuti dall'Istituto;

PRESO ATTO che dalla sottoscrizione del protocollo di intesa deriva:

- il contenimento degli oneri manutentivi e fiscali;
- il recupero dei costi di bonifica;
- la cristallizzazione della vocazione edificatoria del compendio e del conseguente valore dell'area;
- la valorizzazione immediata dello stesso, nelle more di ulteriori valutazioni (vendita o realizzazione immobiliare strumentale) per finalità di pubblico interesse, con ricadute positive rispetto ad una prolungata situazione di stallo e rischi di degrado;

PRESO ATTO che con la stipula di un Protocollo di Intesa le parti si impegnano a sottoscrivere un Accordo di Programma tra Amministrazioni Pubbliche ai sensi dell'art. 15, L.241/1990 per la riqualificazione dell'area in questione - sul cui testo è stato acquisito l'avviso del Coordinamento Generale Legale - e che prevede la concessione al Comune di Bergamo, a titolo oneroso, dell'utilizzo dell'area di proprietà dell'Istituto, sita in Bergamo, in Via San Giovanni Bosco n. 10 denominata "ex Gasometro", una volta bonificata, per la realizzazione del parcheggio a raso secondo un contributo stabilito in euro 70.000,00 annui, per la durata di anni 9 (nove);

VISTA la relazione predisposta sull'argomento;

su proposta del Direttore Generale

DETERMINA

- 1) di approvare lo schema di Protocollo di Intesa, con i relativi allegati, tra l'INPS e il Comune di Bergamo che impegna le parti a sottoscrivere un Accordo di Programma tra Amministrazioni Pubbliche ai sensi dell'art. 15, L.241/1990, per la riqualificazione dell'area di proprietà dell'INPS, sita in Bergamo, in Via San Giovanni Bosco n. 10 denominata "ex Gasometro", per la concessione al Comune di Bergamo, a titolo oneroso, dell'utilizzo dell'area, una volta bonificata, al fine della realizzazione del parcheggio a raso secondo un contributo

stabilito in euro 70.000,00 annui, per la durata di anni 9 (nove);

- 2) di delegare il Direttore Regionale Lombardia *pro tempore* alla sottoscrizione del Protocollo di cui al punto 1, anche con eventuali modifiche solo di carattere formale che si rendessero necessarie;
- 3) di dare mandato al Direttore Generale di porre in essere tutti gli adempimenti necessari per dare completa attuazione alla presente determinazione.

IL PRESIDENTE
(Prof. Tito Boeri)

Ufficio di Segreteria
degli Organi Collegiali
Per copia conforme all'originale
Il Direttore

PROTOCOLLO DI INTESA
tra
ISTITUTO NAZIONALE di PREVIDENZA SOCIALE
e
COMUNE DI BERGAMO

**per la riqualificazione dell'area di proprietà INPS sita in via
San Giovanni Bosco n.10
denominata "ex Gasometro"**

PREMESSO CHE

- a) l'INPS è proprietaria, dal 1992, di un'area sita in Comune di Bergamo via San Giovanni Bosco n. 10, con superficie territoriale di circa mq 9.000, meglio individuata nell'allegato sub. 1 al presente Protocollo;
- b) l'area è stata in passato utilizzata per la produzione di prodotti e combustibili per l'energia, quali gas e similari; risultava pertanto insediata con impianti e opere strutturali correlate a tali usi, oggi dismessi;
- c) l'area è delimitata da una cinta muraria, con un unico ingresso carrabile da via San Giovanni Bosco;
- d) in considerazione degli usi storici dell'area, è stata tenuta in rilievo la probabilità dell'esistenza di fenomeni di inquinamento del suolo e della prevedibile necessità di una sua messa in sicurezza;
- e) l'area fu oggetto di un comodato d'uso, già concesso dall'INPS a favore del Comune di Bergamo il 7 marzo 2001, volto a destinare temporaneamente le aree dell'ex Gasometro a parcheggi pubblici di elevato interesse pubblico per la città;

- f) a tale concessione seguì la rinuncia da parte del Comune di Bergamo e la restituzione del bene all'INPS in data 22 marzo 2002;
- g) l'attuale disciplina urbanistica dell'area è dettata dal Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio che la include nell'Ambito di Trasformazione "AT8 - Porta Sud", le cui specifiche previsioni sono descritte nella "Scheda Progetto AT8 - Porta Sud", allegata sub. 2 al presente Protocollo, cui si rimanda;
- h) le Linee Programmatiche di mandato 2014/2019 dell'Amministrazione Comunale annoverano tra gli obiettivi strategici per *"Una mobilità nuova e sostenibile"* (Obiettivo 3.2) l'azione strategica di dettaglio: *"Procedere nella realizzazione del parcheggio ex Gasometro anche con soluzioni provvisorie"*;
- i) in tal senso sono stati attivati contatti con la proprietà dell'area e definite congiuntamente le seguenti attività preliminari utili allo scopo:
- con nota in data 12/06/2015 n. E0122766 P.G., è pervenuta da parte di INPS la notifica ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i. di contaminazione rilevata in fase di indagine preliminare dell'area denominata "ex Gasometro", sita in Bergamo in Via San Giovanni Bosco n. 10. Nella medesima nota INPS aveva comunicato che l'area è in gestione al RTI Prelios Integra con sede in Milano in Via Piero e Alberto Pirelli n. 27;
 - con nota in data 24/06/2015 n. U0135255 P.G., il Servizio Ecologia e Ambiente ha avviato il procedimento di bonifica ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i.;
 - in data 03/07/2015, alla presenza di Prelios Integra, di personale del Servizio ecologia del Comune di Bergamo, di ARPA e della Provincia di Bergamo è stato effettuato un sopralluogo in sito per verificare lo stato dei luoghi;

- in data 16/07/2015 P.G. E0216777 e E0217005 è stato trasmesso il Piano di gestione/smaltimento rifiuti e il Piano di Caratterizzazione dell'area in oggetto;
 - in data 31/07/2015 si è svolta la Conferenza dei Servizi, convocata ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i., nonché della Legge Regionale n. 30 del 27.12.2006, che ha espresso parere favorevole in merito alla proposta di Piano di caratterizzazione, integrata dai pareri espressi dagli Enti competenti;
 - con decreto dirigenziale in data 31/07/2015 n. U0263486 P.G. è stato approvato il Piano di gestione/smaltimento rifiuti ed il Piano di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i.;
 - il Comune di Bergamo ha avviato studi preliminari volti alla verifica delle condizioni di realizzabilità dell'opera (prevista anche nel vigente P.T.L.P.) i cui esiti hanno consentito di valutare positivamente la realizzazione di un parcheggio a raso nell'area in oggetto;
- j) alla luce di quanto sopra esposto è intendimento delle Parti regolamentare gli obiettivi di riqualificazione dell'area e gli impegni reciproci per darne concreta attuazione attraverso il presente protocollo di intesa;
- k) il presente Protocollo di Intesa è stato formalmente approvato dall'INPS in data
- l) il presente Protocollo di Intesa è stato formalmente approvato dal Comune di Bergamo nella seduta del Consiglio Comunale con deliberazione n. in data

Tutto ciò premesso, tra:

l'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale, nella persona del Direttore Regionale *pro tempore*.....

il Comune di Bergamo, nella persona del Sindaco Giorgio Gori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Valore delle Premesse

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di Intesa.

Articolo 2 - Obiettivi e principi di riferimento

Comune di Bergamo e INPS, nel rispetto di specifiche competenze, ruoli istituzionali e normative che regolano la materia, hanno promosso un tavolo di confronto per una attenta valutazione di possibili strategie comuni per la valorizzazione dell'area in oggetto.

L'area oggetto del presente Protocollo è oggi un ambito dismesso, connotato da degrado e forte criticità, ma costituisce anche un'opportunità non trascurabile, non solo per il Comune, ma anche per l'attuale proprietà, in quanto è in grado di contemperare i seguenti comuni obiettivi:

Per il Comune di Bergamo il sito, che risulta centrale per ubicazione, rappresenta un'area strategica, nella prospettiva di una sua futura riqualificazione urbanistica, per il rilancio del progetto di riqualificazione dello scalo ferroviario, denominato "*Porta Sud*".

Nel breve periodo, coerentemente alle previsioni urbanistiche vigenti e all'obiettivo di mandato citato in premessa, viene definito un suo utilizzo temporaneo con destinazione a parcheggio di interscambio a rotazione a favore della mobilità cittadina.

Per l'INPS, ormai da diversi anni, l'area genera costi passivi non essendo stato possibile ad oggi realizzarvi la nuova sede. L'Istituto, tenuto alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare,

strumentale e da reddito, ha pertanto interesse al mantenimento delle possibilità di sfruttamento dell'area per realizzarvi la propria nuova sede territoriale ovvero l'immissione dell'area, previa bonifica della stessa, sul mercato immobiliare della città, secondo i parametri urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente (fino alla validità delle attuali previsioni) e ridefinendo la potenzialità edificatoria dell'area medesima, da valutare congiuntamente nell'ambito del più ampio processo di elaborazione del nuovo Piano di Governo del territorio (in particolare con riferimento alla redazione del nuovo Documento di Piano).

Articolo 3 – Contenuti e impegni delle parti

Si puntualizzano di seguito gli impegni delle Parti ed i contenuti procedurali e operativi del presente Protocollo d'Intesa funzionali alla valorizzazione dell'area dell'ex Gasometro e coerenti con gli obiettivi indicati al precedente articolo 2.

3.1 - L'INPS si impegna a completare le procedure operative e amministrative per le valutazioni del livello di inquinamento del sito e le conseguenti azioni da mettere in campo per la sua bonifica o messa in sicurezza, portando a definitiva approvazione il Piano di bonifica ambientale, ai sensi del D.G.R. 27.06.2006 n. 2838 e del D.lgs. 03.03.2006, n. 152 e s.m.i..

3.2 - L'INPS si impegna, a seguito del compimento della fase descritta al precedente punto 3.1, ad attivare e realizzare le operazioni di bonifica dell'area o messa in sicurezza, in applicazione delle vigenti normative di settore, assumendo a proprio carico i conseguenti costi ed oneri, fatte salve, quanto al rispetto dei tempi previsti per il compimento di tali attività, eventuali difficoltà impreviste che posano insorgere in fase di affidamento o esecuzione delle attività medesime.

3.3 - Il Comune si impegna, una volta bonificata o messa in sicurezza l'area, attraverso procedura di "analisi di rischio sito specifico" ai sensi del D.lgs. 03.03.2006, n. 152 e s.m.i., a riqualificarla e valorizzarla, secondo l'impostazione generale prevista dal Piano di Governo del Territorio, prevedendo due fasi temporali:

FASE 1) TEMPORANEA - realizzazione e utilizzo immediato del parcheggio a raso a rotazione/interscambio, destinato in particolare ai pendolari che utilizzano sistemi di trasporto ferro-tranviario, ma anche a cittadini e *city users*, con tariffazione da definire successivamente con propri specifici atti, a seguito della concessione dell'area, da parte di INPS, come descritto al successivo punto 3.4.

FASE 2) DEFINITIVA - conferma delle previsioni urbanistiche attuali, fino alla validità dello strumento urbanistico vigente (Documento di Piano del PGT).

Inoltre, nell'ambito del successivo e più ampio processo di formazione del nuovo Documento di Piano, il Comune s'impegna a garantire ad INPS e suoi aventi causa:

- la salvaguardia della potenzialità edificatoria dell'area prevedendo, nel caso di una complessiva riduzione delle previsioni edificatorie (in termini dimensionali e di destinazioni d'uso) nell'ambito del comprensorio, una riduzione non superiore al 20% degli attuali parametri urbanistici oggi attribuiti all'area di proprietà INPS dal vigente Documento di Piano (vedi Allegato sub. 2 al presente Protocollo - Scheda di sintesi delle previsioni urbanistiche) e comunque una potenzialità edificatoria premiante rispetto alle riduzioni medie eventualmente operate dal nuovo Documento di Piano; tutto ciò consentendo l'attivazione dello sviluppo edificatorio del comparto nell'Ambito di Trasformazione del PGT vigente denominato "AT8 - Porta Sud", di cui l'area in oggetto è parte integrante, che dovrà in ogni caso garantire un'adeguata

dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da dimensionare in relazione alle funzioni che verranno insediate ed alle esigenze di scala territoriale in tema di sosta (in ottemperanza alle disposizioni del Piano dei Servizi). Detti spazi verranno computati nella dotazione di servizi e potranno essere realizzati a raso e/o in struttura in base alle scelte progettuali dell'intervento;

- in alternativa a quanto previsto al punto precedente, il Comune di Bergamo si impegna a garantire ad INPS la possibilità di realizzare sull'area in oggetto la propria sede territoriale, accorpendo le due attuali localizzazioni in città e le altre sedi distaccate in Provincia di Bergamo. Per quanto riguarda il dimensionamento urbanistico di tale intervento si farà riferimento alle disposizioni normative e regolamentari in materia di spazio/addetto da collocare presso la sede dell'Istituto, nonché alla superficie lorda di pavimento attualmente complessivamente utilizzata da INPS per lo svolgimento delle sue funzioni. Per tale alternativa, dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico parametrati al fabbisogno indotto dalla nuova attrezzatura pubblica. In ogni caso l'intervento dovrà garantire un elevato livello qualitativo, ed una stretta relazione spaziale e di coerenza generale con lo sviluppo complessivo dell'Ambito di Trasformazione del PGT vigente denominato "AT8 - Porta sud".

Gli impegni da assumere dal Comune di cui alla FASE 2) riguardano materia urbanistica di esclusiva competenza del Consiglio Comunale cui spetta l'assunzione di tutti gli atti deliberativi conseguenti.

3.4 - Comune di Bergamo ed INPS si impegnano alla sottoscrizione di un Accordo fra Amministrazioni Pubbliche, ai sensi dell'art.15 della Legge n. 241/90 e s.m.i., volto a definire la concessione al Comune a

del godimento dell'area una volta bonificata o messa in sicurezza, con la finalità di realizzazione del parcheggio a raso descritta al precedente punto 3.2, dietro pagamento di un contributo che consenta all'INPS di recuperare sostanzialmente le spese di bonifica e degli oneri fiscali per complessivi Euro 70.000,00 annui e per un periodo sin d'ora concordato in anni 9 (nove), come definito nel Piano Finanziario, allegato sub. 3 al presente Protocollo d'Intesa ed al successivo Accordo ex art.15, Legge 241/90.

Le Parti convengono sin d'ora che:

- il suindicato periodo novennale ed il pagamento del previsto contributo, decorreranno dalla data di collaudo delle opere di realizzazione del parcheggio da parte del Comune e comunque non oltre quattordici mesi dalla data di consegna dell'area bonificata al Comune;
- il contributo potrà subire variazioni rispetto a quanto definito nel protocollo d'intesa in funzione degli effettivi costi della bonifica o messa in sicurezza dell'area. In ogni caso la variazione non potrà superare il 20 % dell'importo inizialmente pattuito;
- lo stipulando accordo ex art. 15 L. 241/90, fermo il divieto per il Comune di cedere il rapporto o l'area a terzi, prevederà la possibilità per il Comune di realizzare, secondo standard di legge, e gestire il parcheggio anche attraverso soggetti terzi, selezionati mediante le procedure previste dall'ordinamento, manlevando l'INPS da ogni pretesa di detti terzi (per il pagamento di indennità, il riconoscimento di diritti di sorta sull'area e quant'altro) ed esonerandolo da qualsivoglia responsabilità verso terzi, anche a mezzo di stipula di apposite garanzie assicurative. In ogni caso la durata della concessione dell'area non potrà essere maggiore rispetto al periodo di anni 9

sopra indicato salvo espresso e formale nuovo accordo tra il Comune di Bergamo ed INPS.

3.5 – Il Comune di Bergamo si impegna a realizzare il parcheggio a raso descritto nel precedente punto 3.3 - Fase 1, entro un anno a partire dalla data di consegna del terreno da parte dell'INPS.

3.6 – Il Comune di Bergamo si Impegna alla scadenza del periodo di concessione indicato al precedente punto 3.4, fatta salvo concorde volontà di rinnovo a condizioni da rinegoziare, a riconsegnare l'area all'INPS completa di tutte le infrastrutture realizzate per l'utilizzo della superficie a parcheggio.

3.7 - Le Parti concordano altresì che, qualora l'attuazione dello sviluppo definitivo dell'area e del più ampio comparto denominato "AT8 - Porta Sud" dal vigente Documento di Piano avvenga prima del completamento del periodo indicato al precedente punto 3.4, INPS o suo avente causa, ove voglia recedere anticipatamente dall'accordo fattane espressa comunicazione al Comune ed all'eventuale concessionario con preavviso di mesi 6 rispetto alla data di riconsegna, indennizzerà il Comune per la realizzazione e gestione del parcheggio a raso per gli importi corrispondenti alla sola quota derivante dal minor periodo di utilizzo del parcheggio rispetto a quanto previsto nel precedente punto 3.4, determinati in relazione al mancato ammortamento complessivo annuale dei costi sostenuti per la realizzazione dello stesso, secondo quanto previsto nel Piano Finanziario allegato sub. 3 al presente Protocollo, (vedi "Ammortamenti residui-Ram" tabella pag.18 "Stima e proiezione dei ricavi totali e dei costi della gestione") ove la riconsegna debba avvenire entro i primi sei anni.

Nessun indennizzo sarà dovuto dall'INPS ove invece la riconsegna debba avvenire a partire dal settimo anno, fermo l'obbligo del preavviso di mesi 6.

Articolo 4 - Cronoprogramma

Le fasi temporali descritte nei precedenti punti sono riportate con modalità e tempi di attuazione nel cronoprogramma definito congiuntamente ed allegato sub. 4 al presente Protocollo.

Articolo 5 - Obblighi reciproci di collaborazione

Le Parti, nello svolgimento delle attività di rispettiva competenza, si impegnano:

- a) a rispettare i termini concordati ed indicati nel presente Protocollo di Intesa;
- b) ad utilizzare forme di sollecita collaborazione e di efficace coordinamento, con il ricorso a strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa;
- c) ad attivare ed utilizzare tutti gli strumenti e le risorse individuate nel presente atto;
- d) ad adottare ogni misura idonea a pervenire alla positiva e tempestiva conclusione delle attività previste nel Protocollo di Intesa, impegnandosi a svolgere le attività a tal fine necessarie ed astenendosi da qualsiasi comportamento che possa compromettere e/o ritardare il raggiungimento di tale scopo.

Articolo 6 - Disposizioni finali

Qualora entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Protocollo di Intesa non venissero concluse le procedure di approvazione dell'Accordo tra Enti, ai sensi dell'art.15 della L. 241/90 e s.m.i., citato al precedente art. 3.4 e concluse le operazioni il medesimo Protocollo di Intesa cesserà di avere efficacia e le Parti resteranno

libere da ogni impegno assunto in relazione al contenuto degli accordi oggetto del presente atto.

In tal caso, le Parti non avranno alcuna pretesa a qualsivoglia titolo le une dalle altre in relazione a detti accordi, impegnandosi, in ogni caso, a ricercare una nuova soluzione condivisa.

Articolo 7 – Allegati

Si allegano al presente Protocollo, quale parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

1. Planimetria individuazione area "ex Gasometro"
2. Scheda di sintesi delle previsioni urbanistiche area "ex Gasometro" con estratto Documento di Piano del PGT vigente: Scheda Progetto "AT8 Porta Sud"
3. Piano finanziario realizzazione parcheggio a raso
4. Cronoprogramma

Letto, firmato e sottoscritto in data in Bergamo.

Istituto Nazionale di Previdenza Sociale,

Direttore Regionale

Comune di Bergamo

Il Sindaco

Giorgio Gori



COMUNE DI BERGAMO
ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

PROTOCOLLO DI INTESA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI
PROPRIETA' DELL'INPS SITA IN COMUNE DI BERGAMO - VIA DON BOSCO
DENOMINATA "EX GASOMETRO"

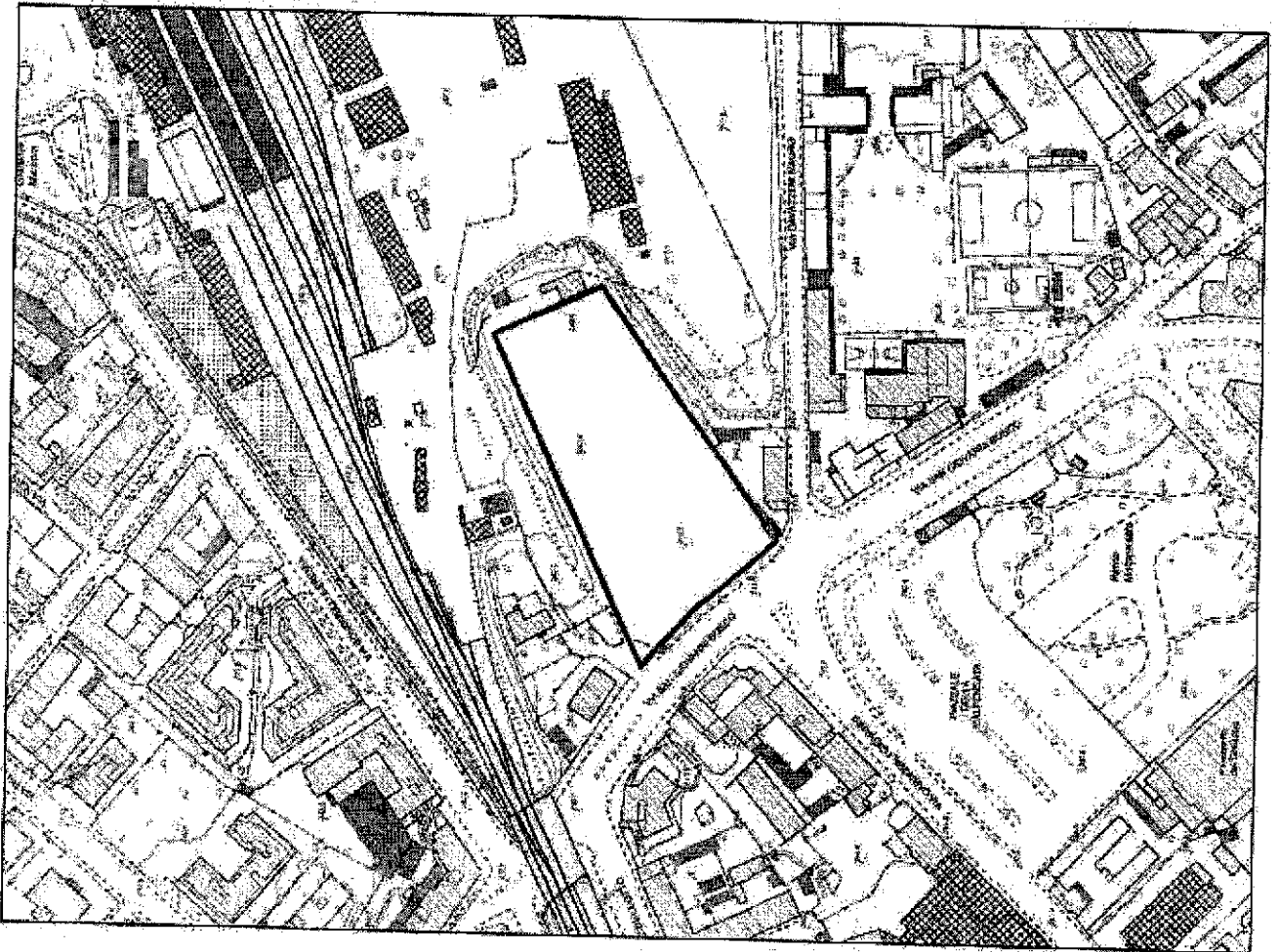
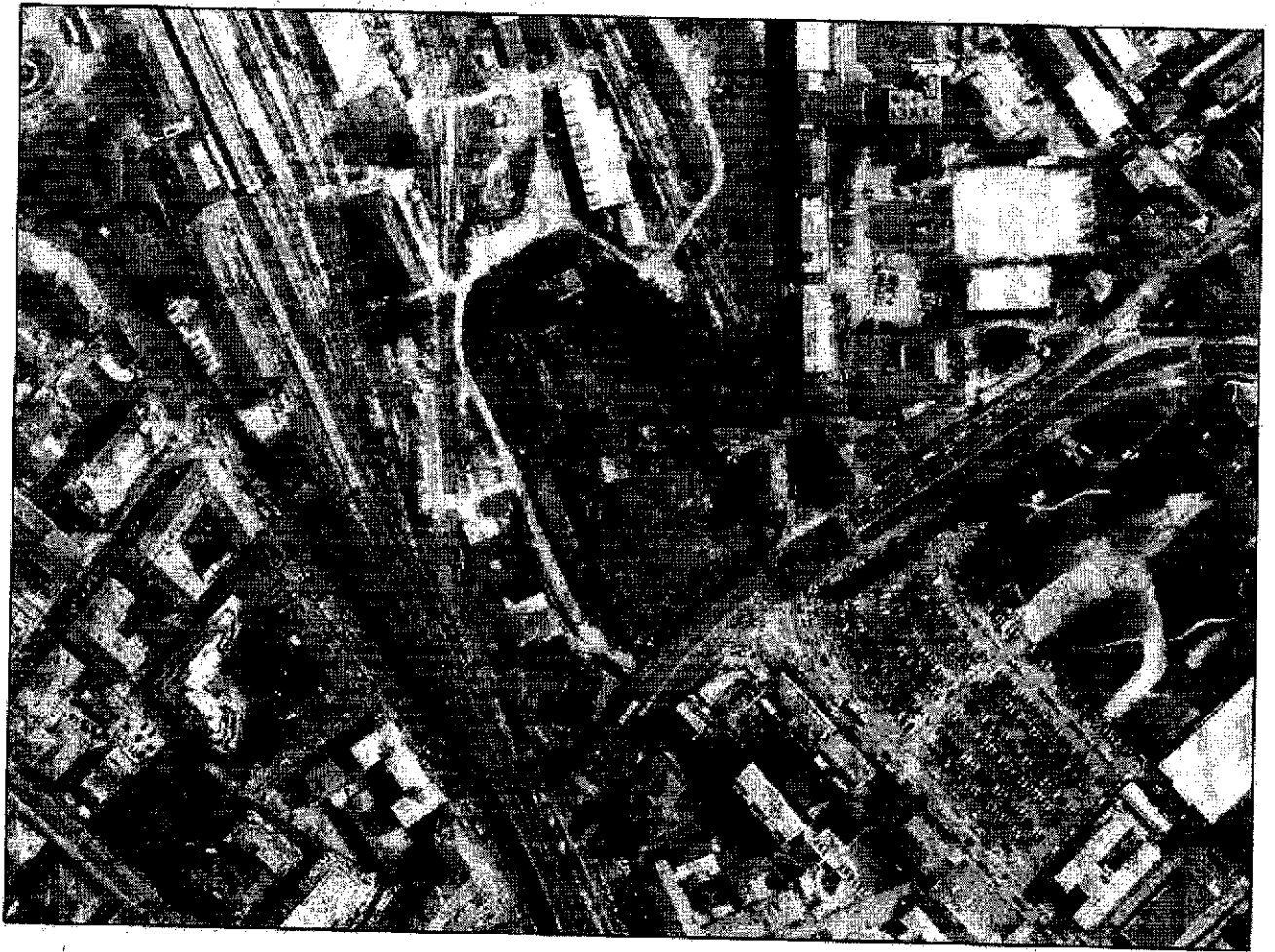
1

allegato

Planimetria individuazione area "ex Gasometro"

Comune di Bergamo
Progetto Interventi di Riqualificazione Urbana

INDIVIDUAZIONE AREA INPS "EX GASOMETRO" (SCALA 1:2.000)





COMUNE DI BERGAMO
ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

**PROTOCOLLO DI INTESA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI
PROPRIETA' DELL'INPS SITA IN COMUNE DI BERGAMO - VIA DON BOSCO
DENOMINATA "EX GASOMETRO"**

2

allegato

Scheda di sintesi delle previsioni urbanistiche area
"ex Gasometro" con estratto Documento di Piano del PGT
vigente: *Scheda Progetto "AT8 Porta Sud"*

Comune di Bergamo
Progetto Interventi di Riqualificazione Urbana

AREA INPS SITA IN COMUNE DI BERGAMO - VIA DON BOSCO
DENOMINATA "EX GASOMETRO"

SINTESI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Le previsioni urbanistiche dell'area in oggetto sono dettagliate dal Piano di Governo del Territorio entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL in data 21/07/2010. Nello specifico, il Documento di Piano individua l'immobile nell'Ambito n.1 dell'Unità Minima di Intervento UMI dell'Ambito di Trasformazione "Aia/1_8 - Porta Sud", la cui attuazione è subordinata alla preventiva formazione di uno specifico Accordo di Programma, con il quale dovranno essere attuati gli impegni contenuti nel Protocollo di Intesa sottoscritto in data 08/01/2008 da Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, R.F.I. s.p.a. e Porta Sud s.p.a.

Dati urbanistici complessivi Ambito 1

Superficie territoriale (St) = mq 274.000 circa

Superficie lorda di pavimento (Slp) = mq 345.600 max, di cui:

- quota a destinazione d'uso di tipo profittevole (residenza, terziario e commerciale) = mq 307.100*
- quota a destinazione d'uso per servizi ed attrezzature pubbliche = mq 38.500

* di cui mq 138.380 di spettanza del Comune di Bergamo.

Ripartizione Superfici lorde di pavimento (Slp) assegnate all'area INPS

Superficie territoriale = mq 9.000 circa

Slp a destinazione d'uso di tipo profittevole (residenza, terziario e commerciale) = mq 5.540 circa**

Slp servizi ed attrezzature pubbliche: mq 1.265 circa**

** la Slp complessiva è ripartita tra le proprietà incluse nell'Ambito 1 in proporzione alla superficie territoriale (St) corrispondente alle singole proprietà; il valore risulta quindi orientativo; per definirlo in modo compiuto sarà necessario acquisire il dato dell'esatta superficie delle aree di proprietà comunale ricomprese nell'Ambito 1.

Note:

- la dimensione relativa alla Superficie territoriale (St), sia dell'Ambito 1 sia dell'area INPS, sono calcolate sulla base aerofotogrammetrica: devono quindi essere verificate con apposito rilievo strumentale;
- si precisa inoltre che le potenzialità edificatorie sopra espresse sono riferite alle previsioni del vigente Documento di Piano, strumento di programmazione strategica la cui efficacia è prorogata dall'art. 5.4 della l.r. 31/2014, sino all'adeguamento del PGT, da effettuare dopo la definizione della soglia comunale di consumo di suolo.

Strumenti di attuazione previsti per Ambito di Trasformazione "Porta Sud"

AdP/PII coordinati per ogni ambito attraverso progetto unitario definito con apposito "masterplan" mediante assunzione di specifici impegni da parte dei soggetti coinvolti con lo scopo di garantire l'attuazione e realizzazione delle dotazioni pubblicistiche previste, favorendo la trasformazione urbanistica dell'ambito e la valorizzazione complessiva di tutto il comparto.

ELEMENTI DI COERENZA

Va segnalato che la Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione "AtaA_8 - Porta Sud" già prevede la fase temporanea per la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area ex gasometro, appositamente recepita nella sezione del Catalogo del Piano dei Servizi dedicata ai servizi di progetto, con la seguente previsione: *"Nuovo parcheggio pubblico (area ex gasometro) da attestare verso il piazzale: la realizzazione potrà essere anticipata, attraverso una soluzione temporanea, rispetto alla trasformazione dell'Ambito di Trasformazione mediante convenzionamento delle modalità di realizzazione e gestione con le proprietà interessate (per circa 350 posti auto). L'area potrà essere adeguatamente attrezzata per accogliere parte del mercato settimanale."*

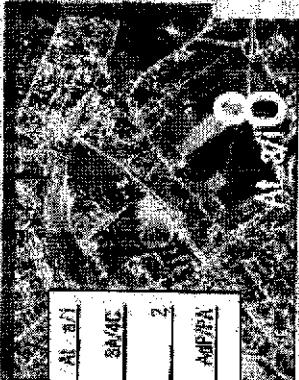
SINTESI FINALE

Il nuovo parcheggio pubblico nell'area ex Gasometro (+ eventuale piazzale mercato) sono coerenti alla Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione "AtaA_8 - Porta Sud" del PGT, anche nella fase transitoria ante-trasformazione complessiva dell'Ambito 1 (Porta Sud).

E' possibile declinare in linea orientativa i dati urbanistici di riferimento e spettanza della proprietà INPS, ma va evidenziato che solo l'Accordo di Programma, espressamente previsto quale modalità di attuazione, definirà esattamente le Slp profittevoli dell'Ambito (e quindi anche quelle di spettanza INPS).

PORTA SUD

TIPOLOGIA	AL. B/L
CLASSE DI FATTIBILITÀ ECONOMICA	3A.4/E
UNITÀ MINIME DI INTERESSO	2
STRUMENTO ATTINATIVO	ADP/PA



Operazioni strategiche

1. Realizzazione del terzo piano cubico; riqualificazione e trasferimento alcuni impianti annessi alla città e rafforzamento l'asse del stazione; parco territoriale; Città Alta; il Centro; riconfigurazione con il Sottocentro; il Nuovo centro storico; della p. l'Ingresso di Orio al Sero.
2. Progressivo sviluppo della rete di trasporto sul ferro: in merito al cantiere, all'Anfiteatro il nodo di tutto il nodo di attesa; il nodo di tutto, l'asse di collegamento ferroviario e percorsi di livello urbano, protetto e a ripulire l'ecosistema; il nodo urbano; un'azione sulle esigenze di una mobilità sostenibile e realizzata in Centro di interesse urbano.
3. Distribuzione dello spazio medio e suo approfondimento.
4. Progressivo avvio delle opere di recupero urbano (cubi, aree dismesse) discenti allo scalo ferroviario attraverso un progetto urbanistico, multidisciplinare, economico e finanziario abilitato e articolato in base al suo programma urbano con sedi.
5. Realizzazione del piano progetto ambientale del PSI con la costituzione di un sistema articolato di spazi verdi che costituiscono il tessuto verde della Città Verde, con il contributo degli Enti, il Consorzio MIP-SUD in quanto organo verde della pubblica amministrazione (SUAIA Verde), il sistema del verde (quello pubblico, stabile e privato) deve essere l'occasione per una continuità e coerenza con le parti private, con il contributo del proprietario, con il piano intercomunale della diversità ambientale esistente del disegno del sistema pubblico.

Obiettivi specifici - pianificati

1. Abilitare al movimento di trasformazione della scalo merci il ruolo pilota verde in ambito urbano e nel nodo del trasporto collettivo ferroviario e tranviario e pubblico in genere.
2. Operare un edificio collegato tra il nucleo sud ed est del centro urbano e le diverse parti della città e del territorio di Bergamo (uffici pubblici, servizi per la ricerca, centri congressi, edifici pubblici) e creare di nuovo in sua sostanza rispetto agli interventi di trasformazione/qualificazione del nucleo urbanistico e generale in base all'attività, finanziaria e temporale.
3. Individuare le funzioni urbane qualitativamente significative da localizzare negli spazi di recupero e/o negli edifici di nuova realizzazione che possono dar un alto valore di ricambio al nucleo urbano, del piano verde e del sistema di accoglienza della città e del territorio di Bergamo (uffici pubblici, servizi per la ricerca, centri congressi, edifici pubblici) e creare di nuovo in sua sostanza rispetto agli interventi di trasformazione/qualificazione del nucleo urbanistico e generale in base all'attività, finanziaria e temporale.

Quattro specifici TEMI "Nuovo Centro della Grande Bergamo" - azioni

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

1. Alzare il Profilo di rete tra Comune di Bergamo, RM, Provincia di Bergamo e Pavia Sud, sottoscritto in data 6 gennaio 2008, ed avviare come opera di investimento della pianificazione derivanti dalla valorizzazione economica delle aree di proprietà RM per il collegamento dei dati opere di potenziamento del sistema ferroviario bergamasco autorizzate con le seguenti priorità:
 - a. sistemazione della stazione di Bergamo in un nodo di interscambio passeggeri multiplo e integrato;
 - b. collegamento ferroviario con l'aeroporto di Orio al Sero;
 - c. potenziamento della tratta ferroviaria tra Ponte San Pietro ed Albino; San'Alessandro per consentire un uso di tipo metropolitano;
 - d. realizzazione della nuova stazione di Bergamo, in base come luogo dell'integrazione dei sistemi di trasporto di servizio pubblico.
2. realizzazione del complesso corredo infrastrutturale necessario alla connessione tra Porta Sud, centro cittadino e grandi assi di infrastruttura esterni;
3. realizzazione del sistema di superamento della barriera ferroviaria e dei percorsi di mobilità dolce e pedonale;
4. attuazione di un sistema di accessibilità e di percorsi diversi e qualificati ai diversi usi definiti sui dati prospettivi, alcuni del comparto irrobustibile di non minore territorio, su della base di sviluppo della riqualificazione dello scalo ferroviario;

5. In tal senso l'intercambio, nella situazione, deve essere quello che avviene fra l'Unione lombarda e l'area medio padovana (zona) attuale, in relazione al diverso stato di realizzazione dell'attuazione a tutti gli effetti di realizzazione della rete dei mezzi pubblici, così necessario per il controllo della prima parte della nuova centralità urbana, prevedere l'opportunità di un sistema di percorsi di integrazione, collegato alla circoscrizione urbana, urbano verde, urbano abitato, che garantisca una dotazione di spazi verde e di spazi pubblici di interscambio alla mobilità pubblica e privata privata. Quando il programma di trasformazione urbana sarà e infine si potranno valutare ulteriori necessità, spazi verdi, parcheggio attrezzato, un processo di ristrutturazione degli spazi si farà parte, di iniziative pubbliche finanziarie a tutti per tutti di una coerenza, in una fase più avanzata, a tutti dovranno "ogni qualità" compatibile con il programma di trasformazione urbana, realizzare nuove esigenze e necessità.

5. presenza di servizi e rete e implementare iniziative di ottimizzazione del bilancio economico e ambientale (investimento, capitale e servizi necessari alla scala urbana).

SISTEMA AMBIENTALE

1. recupero qualitativo degli spazi dismessi e loro riutilizzo;
2. miglioramento del verde urbano attuale;
3. realizzazione di un parco urbano che integri le funzioni del campo sportivo di corso Europa con le aree libere sul della circoscrizione (Montebello, fino alla via Casparini);
4. realizzazione delle connessioni verdi e riqualificazione dell'asse fluviale del Napo.

5. SISTEMA INSERIMENTO

1. Promuovere e implementare la qualità urbana degli ambiti disseminati attraverso il recupero dello spazio pubblico, l'attuazione di progetti edilizi compatibili con caratteri urbanistici di assoluto rilievo;
2. dare priorità di usi pubblici e privati ad alto valore aggiunto con recupero di servizi per la collettività sia alla scala locale sia a quella territoriale vasta;
3. soluzioni particolari, attenzioni rispetto alla percezione del paesaggio urbano esito delle trasformazioni e degli scenari visuali finché il contesto urbano di riferimento;
4. creare e/o recuperare spazi con un carattere "temporaneo" tale a non massimizzare l'uso pubblico migliorato per tutti i cittadini, e non solo per i cittadini viaggiatori;
5. collocare nuove strutture e funzioni pubbliche in ambiti periferici da riqualificare in grado di dare impulso a nuovi quartieri urbani qualificanti come il quadro sociale e culturale con sviluppo di servizi e attività di tipo pubblico/mercato.

Parametri quantitativi

SI = 200.340 mq

Slp max = 465.000 mq

4-A_6/8 si compone di 2 Unità Minime d'Intervento (UMI).

UMI 1 - Nuovo Centro della Grande Bergamo, a sua volta si suddivide in 4 ambiti.

Ambito 1 - Il Polo Meridionale



Ambito 2 - Area disseminata nel centro esito



Ambito 3 - Campus ecologico



Ambito 4 - Parco sud



SI (mq)	726.064	221.064
Slp max (mq)	Dati quantitativi complessivi 465.000 mq - compresi servizi e attrezzature pubbliche Ambito 1 - Polo Meridionale mq 345.000 (di cui 30.500 per servizi e attrezzature pubbliche) Ambito 2 - Area disseminata (entro dello Scab) mq 92.500 di cui: Ambito 2a (entro dello Scab) mq 65.700 Ambito 2b - Area disseminata (entro dello Scab) mq 26.800 (Servizi Pubblici) Ambito 3 - Campus ecologico mq 20.000 (Servizi Pubblici) • SEDE LICEO ARISTOTELICO (12.000) ***** • SEDE ISTITUTO ALBERGAREDO (3.500) ***** • ALTRE ATTIVITÀ RELATIVE SPORO ASTORIE SECONDARIE (di SECONDO GRADO) (4.500)	Slp 14.000' mq
Stipendio attuale	Accordo di Programma / Piano Attuale	Piano Attuale

Funzionalità trasversali previste (UMI 1 - Nuovo centro della Grande Bergamo)

Funzionalità prevista	Slp previste (mq)
Residenziale	150.000 Completamento di 15.000 mq di edilizia residenziale
Industria - Direzionale	161.000
Industria - Ricettiva albergo	78.000
Commerciale	44.000
Servizi	84.200
TOTALE	468.000

* Il Polo MDP dovrà garantire, escludendo la presenza di Slp produttive a carattere industriale e finito di un dettaglio piano rispetto, l'attuazione e gestione in relazione ad ogni attività produttiva pubblica attesa per l'ambito di trasformazione e un'equivalente recupero dei costi e dei rischi, con la partecipazione dell'Intervento.

** L'Unità 1 è assegnata alla provincia di Bergamo, con il quale dovranno essere attuati gli impegni contenuti nel Protocollo di Intesa del 12.1.2009, sottoscritto da Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, RFI e Polo Sud SpA.

*** L'Accordo attuale in materia di Comune di Bergamo di diritto ediliziari pari a 133.300 mq di Slp corrisponde a quanto già previsto per competenza proporzionale degli uffici dell'Ambito e l'implementazione (di base) per le finalità previste dall'art. 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.l.

**** Il presente documento per gli altri edifici del Comune di Bergamo all'interno dell'UMI 1, saranno utilizzati in aggiunta a quelli derivanti dal complesso economico consegnato alla trasformazione previsto nei due gli ambiti individuati negli UMI, per la realizzazione della città e servizi pubblici e di interesse pubblico previsti dalla UMI 1.

***** Gli ai fini di gestione, l'autonomia, l'indipendenza e la sostenibilità economica nella prestazione delle prestazioni pubbliche sono previste per l'Unità UMI 1.

***** Dalla Slp viene riservata la proprietà privata (esclusa nell'Articolo 2 in proporzione alla Repubblica sul piano baricentrico (SI) di cui mq 12.700 di Slp di competenza di rapporti 385, 2835 e 70 (legge SI).

***** Lo specifico indirizzo scaturisce dall'ambito della Provincia in base al valore.

Criteri Inesitabili

1. Il progetto dovrà ricominciare a collegare il centro cittadino moderno con il suo nucleo storico, con le sue parti più preziose e con il suo patrimonio culturale, artistico, storico, paesaggistico, urbanistico, ambientale, ecc. In particolare, questo "nucleo" dell'area storica del centro deve essere salvaguardato e integrato con gli interventi di nuova urbanizzazione, in modo da creare un tessuto urbano continuo e armonioso.
2. Nel centro storico, oltre a salvaguardare il patrimonio storico-artistico, si dovranno realizzare interventi di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, ambientale, ecc. In particolare, si dovranno creare spazi pubblici, aree verdi, percorsi pedonali, ecc.
3. Ve' connesso un "spazio urbano" irrinunciabile, lasciando la progettazione di Viale Giovanni XXIII, stabilendo all'incirca la funzione primaria di "spazio urbano" e destinazione di una grande "area" residenziale, che è poi il punto verde del nuovo insediamento.
4. potrà essere valutata l'opportunità di creare un'area pubblica, che abbia il carattere del parco storico-urbanistico, e che sia un punto di riferimento per gli interventi di nuova urbanizzazione.
5. le "aree" del centro storico, storico, paesaggistico, ambientale, ecc. dovranno essere salvaguardate e integrate con gli interventi di nuova urbanizzazione, in modo da creare un tessuto urbano continuo e armonioso.
6. la realizzazione di un nuovo spazio urbano, con un nucleo storico, con il suo patrimonio culturale, artistico, storico, paesaggistico, urbanistico, ambientale, ecc. In particolare, questo "nucleo" dell'area storica del centro deve essere salvaguardato e integrato con gli interventi di nuova urbanizzazione, in modo da creare un tessuto urbano continuo e armonioso.
7. migliorarsi la qualità ambientale, paesaggistica, storica, ecc. In particolare, si dovranno creare spazi pubblici, aree verdi, percorsi pedonali, ecc.
8. difendere la primarietà storica del centro storico, storico, paesaggistico, ambientale, ecc. In particolare, si dovranno creare spazi pubblici, aree verdi, percorsi pedonali, ecc.
9. salvaguardare la qualità ambientale, paesaggistica, storica, ecc. In particolare, si dovranno creare spazi pubblici, aree verdi, percorsi pedonali, ecc.

10. per quanto riguarda la difesa degli edifici, l'approccio del progetto non deve stabilire un rigido sistema di regole, ma lasciare ai privati, secondo logica conservativa, i principi architettonici alla base di precisi soluzioni progettuali, ma prevedendo pertinenti valutazioni dei costi ed effetti sul contesto urbano ed ambientale, alla scala di intervento, e successivamente considerare il costo di differenti punti di vista.

11. La nuova urbanizzazione, deve porsi, dal punto di vista simbolico e percettivo, in contrasto con le caratteristiche cellulari di Città Alta, ma deve legittime la continuità all'interno del sistema esistente, che si proietta sul verso opposto. In sede di pianificazione urbanistica, occorre la proposta conservativa preventiva di edifici alti, in senso lato, e l'adeguata compensazione dei spazi pubblici di cui si è parlato in questo punto, e l'adeguata l'adeguata compensazione di verde pubblico e verde privato, e la possibilità di determinate varianti di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti il luogo che hanno caratterizzato l'immagine della città, prima che tutti gli elementi confluiscono in Città Alta.

Conferma per il sistema del verde

12. Il verde degli spazi verdi nell'ambito di Piazza S. Silvestro deve essere salvaguardato e sviluppato secondo il diverso regime che esso assume.
13. In primo luogo la necessità di valorizzare la concezione di campo verde, già oggi percepibile, che dalla scala territoriale amplia permette il riequilibrio del tessuto urbanistico. Il verde è quindi il punto di partenza del spazio verde in modo da garantire la continuità delle forme verdi sino ad integrare gli spazi scoperti del nuovo nucleo e del tessuto edificato del centro storico.
14. confermare il obiettivo di realizzare la Piazza Verde del Parco S. Silvestro, secondo l'impostazione del Campus Scudato e, visto come elemento di qualità, valorizzazione per il nuovo nucleo, a disposizione per i flussi di traffico pedonale del luogo.
15. Individuare un grande spazio pubblico, dotato di spazi insediamenti più densi e posti in corrispondenza dell'angolo della ferrovia, che assicura alla funzione di collegamento della struttura urbana e che assicura un'adeguata distribuzione del verde all'interno del nucleo, in modo da garantire la continuità delle forme verdi sino ad integrare gli spazi scoperti del nuovo nucleo e del tessuto edificato del centro storico.
16. Il verde deve essere salvaguardato e sviluppato secondo il diverso regime che esso assume.
17. Il verde degli spazi verdi nell'ambito di Piazza S. Silvestro deve essere salvaguardato e sviluppato secondo il diverso regime che esso assume.
18. Il verde degli spazi verdi nell'ambito di Piazza S. Silvestro deve essere salvaguardato e sviluppato secondo il diverso regime che esso assume.



COMUNE DI BERGAMO
ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

**PROTOCOLLO DI INTESA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI
PROPRIETA' DELL'INPS SITA IN COMUNE DI BERGAMO - VIA DON BOSCO
DENOMINATA "EX GASOMETRO"**

3

allegato

Piano finanziario realizzazione parcheggio a raso

Comune di Bergamo
Progetto Interventi di Riqualificazione Urbana

Comune di Bergamo
Realizzazione e gestione parcheggi a raso area "Ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**QUANTITA' DI PROGETTO****PARAMETRI****Parametri generali della concessione****Impegni di realizzazione e organizzazione :****Parcheggio a raso con le caratteristiche seguenti:**

Posti veicolo previsti nel parcheggio	n. =	298
Posti auto da riservare all'uso pubblico	n. =	292
Numero minimo di posti auto da riservare a portatori di handicap	n. =	6
Posti auto destinati alla sosta ad abbonamento	n. =	175
Posti auto destinati alla sosta a rotazione pubblica	n. =	117
Impegni di gestione :		
Durata della gestione	n. anni =	9
Giorni annuali di apertura	n. =	365
Giorni di servizio feriali	n. =	305
Giorni di servizio festivi	n. =	60
Ore totali annuali di apertura	n. =	8.760
Ore giornaliere della frazione feriali diurna	n. =	13
Ore giornaliere della frazione notturna	n. =	11
Ore giornaliere della frazione diurna festiva	n. =	13
Tariffa iniziale autovetture (standard)	€ =	1,40
Tariffa iniziale autovetture ore successive	€ =	1,40
Tariffa oraria iniziale frazioni notturna e festivo	€ =	1,20
Tariffa massima giornaliera	€ =	10,00
Tariffa mensile iniziale autovetture per abbonamenti "diurno"	€ =	50,00
Tariffa mensile iniziale autovetture per abbonamenti "pendolari"	€ =	40,00
Tariffa mensile iniziale autovetture per abbonamenti "full time"	€ =	75,00

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE

QUANTITA' DI PROGETTO

VALORI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

VOCI	Cod.	Costo	Al IVA	Totale
A Servizi Tecnici di Progetto, Direzione Lavori e Diversi	STPDL			
A1 Progettazione del parcheggio e direzione lavori				
A2 Spese tecniche		155.763,64	10%	171.340,00
A3 Collaudi		8.196,72	22%	10.000,00
Totale		163.960,36		181.340,00
B Spostamenti di sottoservizi e sistemazione superficiale	SSSS			
B1 Allacciamenti e spostamenti di impianti		27.272,73	10%	30.000,00
B2 Realizzazione erbablock		756.500,00	10%	832.150,00
Totale		783.772,73		862.150,00
C Lavori e forniture per il parcheggio	LFPP			
C1 Abbattimento muro fronte via San Giovanni Bosco		21.600,00	10%	23.760,00
C2 Sistemazione e consolidamento del muro di cinta		166.400,00	10%	183.040,00
C3 Rifacimento alveo Roggia Nuova		144.000,00	10%	158.400,00
C4 Impianto laminazione acque		36.000,00	10%	39.600,00
C5 Oneri per la sicurezza		45.500,00	10%	50.050,00
Totale		413.500,00		454.850,00
D Impianti, fabbricati ed attrezzature	IFEA			
D1 Impianto TVCC		18.000,00	10%	19.800,00
D2 Sistemi di accesso ed esazione tariffe		50.000,00	10%	55.000,00
D3 Impianto di illuminazione		70.000,00	10%	77.000,00
D4 Impianto antincendio		10.000,00	10%	11.000,00
Totale		148.000,00		162.800,00
E Imprevisti	IMP			
E1 Imprevisti ed arrotondamenti		35.327,27	10%	38.860,00
Totale		35.327,27		38.860,00
Totale generale		1.544.560,36		1.708.000,00

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE**Finanziamento opera - Piano di ammortamento**

V Imm	Valore delle immobilizzazioni
QI	Quota interessi
QC	Quota capitale
TR	Totale rata
pQC	Progressivo quota capitale
CR	Capitale residuo

Importo del finanziamento	1.700.000,00
Durata dell'ammortamento	9
N. Rate annue	1
Tasso di interesse	3,20%
Data di inizio	01/01/2017
Rata	€ 220.378,67

periodi (anni)	V Imm	QI	QC	TR	pQC	CR
0						
1	1.700.000,00	54.400,00	165.978,67	220.378,67	165.978,67	1.534.021,33
2		49.088,68	171.289,99	220.378,67	337.268,66	1.362.731,34
3		43.607,40	178.771,27	220.378,67	514.039,93	1.185.960,07
4		37.950,72	182.427,95	220.378,67	696.467,88	1.003.532,12
5		32.113,03	188.265,64	220.378,67	884.733,52	815.266,48
6		26.088,53	194.290,14	220.378,67	1.079.023,66	620.978,34
7		19.871,24	200.507,43	220.378,67	1.279.531,09	420.468,91
8		13.455,01	208.923,66	220.378,67	1.486.454,75	213.545,25
9		6.833,45	213.545,25	220.378,70	1.700.000,00	0,00
		283.408,06	1.700.000,00	1.983.408,06		

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE

ANALISI DELL'OPERATIVITA'

PROIEZIONI DI UTILIZZO E RICAVI

Operatività dei servizi di sosta

Utenza occasionale autoveature - frazione diurna feriale

1° ESERCIZIO (avviamento)							
numero di posti auto =		117	giorni di servizio		305	ore di servizio =	13
numero medio di accessi =		175				tariffa oraria =	1,40
classi di utenza per tempo di permanenza	rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero	
permanenze da 0,0 a 1,0 ore	32,00%	56	57,00	1,40	1,400	79,60	
permanenze da 1,0 a 2,0 ore	25,00%	44	44,00	2,80	2,800	123,20	
permanenze da 2,0 a 3,0 ore	13,00%	23	23,00	4,20	4,200	96,60	
permanenze da 3,0 a 4,0 ore	7,00%	12	13,00	5,60	5,600	72,80	
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	5,00%	9	9,00	7,00	7,000	63,00	
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	3,00%	6	6,00	7,00	7,000	42,00	
permanenze da 6,0 a 7,0 ore	5,00%	9	9,00	9,80	9,800	88,20	
permanenze oltre 7,0 ore	10,00%	18	18,00	10,00	10,000	180,00	
	100,00%	175	179,00			745,80	
2° ESERCIZIO (avviamento)							
numero di posti auto =		117	giorni di servizio		305	ore di servizio =	13
numero medio di accessi =		187				tariffa oraria =	1,40
classi di utenza per tempo di permanenza	rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero	
permanenze da 0,0 a 1,0 ore	32,00%	60	60,00	1,40	1,400	84,00	
permanenze da 1,0 a 2,0 ore	25,00%	47	47,00	2,80	2,800	131,60	
permanenze da 2,0 a 3,0 ore	13,00%	24	25,00	4,20	4,200	105,00	
permanenze da 3,0 a 4,0 ore	7,00%	13	14,00	5,60	5,600	78,40	
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	5,00%	9	10,00	7,00	7,000	70,00	
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	3,00%	6	6,00	7,00	7,000	42,00	
permanenze da 6,0 a 7,0 ore	5,00%	9	10,00	9,80	9,800	98,00	
permanenze oltre 7,0 ore	10,00%	19	19,00	10,00	10,000	190,00	
	100,00%	187	191,00			799,00	
3° ESERCIZIO (avviamento - INIZIO REGIME)							
numero di posti auto =		117	giorni di servizio		305	ore di servizio =	13
numero medio di accessi =		199				tariffa oraria =	1,40
classi di utenza per tempo di permanenza	rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero	
permanenze da 0,0 a 1,0 ore	32,00%	64	64,00	1,40	1,400	89,60	
permanenze da 1,0 a 2,0 ore	25,00%	50	50,00	2,80	2,800	140,00	
permanenze da 2,0 a 3,0 ore	13,00%	26	26,00	4,20	4,200	109,20	
permanenze da 3,0 a 4,0 ore	7,00%	14	14,00	5,60	5,600	78,40	
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	5,00%	10	10,00	7,00	7,000	70,00	
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	3,00%	6	6,00	7,00	7,000	42,00	
permanenze da 6,0 a 7,0 ore	5,00%	10	10,00	9,80	9,800	98,00	
permanenze oltre 7,0 ore	10,00%	20	20,00	10,00	10,000	200,00	
	100,00%	199	200,00			827,20	
COMPENDIO REDDITI ANNUALI							
ricavo (€) annuale sosta occasionale 1° esercizio avviamento						227.408,00	
ricavo (€) annuale sosta occasionale 2° esercizio avviamento						243.695,00	
ricavo (€) annuale sosta occasionale 3° esercizio a regime						252.295,00	

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE

ANALISI DELL'OPERATIVITA'

PROIEZIONI DI UTILIZZO E RICAVI

Operatività dei servizi di sosta

Utenza occasionale autovetture - frazione festiva

1° ESERCIZIO (avviamento)										
numero di posti auto =		117		giorni di servizio		60		ore di servizio =	24	
numero medio di accessi =		44						tariffa oraria =		1,20
classi di utenza per tempo di permanenza		rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero			
permanenze da 0,0 a 1,0 ore		32,00%	14	15,00	1,20	1,200	18,00			
permanenze da 1,0 a 2,0 ore		25,00%	11	11,00	2,40	2,400	26,40			
permanenze da 2,0 a 3,0 ore		13,00%	6	6,00	3,60	3,600	21,60			
permanenze da 3,0 a 4,0 ore		7,00%	3	4,00	4,80	4,800	19,20			
permanenze da 4,0 a 5,0 ore		5,00%	2	3,00	6,00	6,000	18,00			
permanenze da 4,0 a 5,0 ore		3,00%	1	2,00	6,00	6,000	12,00			
permanenze da 6,0 a 7,0 ore		5,00%	2	3,00	8,40	8,400	25,20			
permanenze oltre 7,0 ore		10,00%	4	5,00	8,40	8,400	42,00			
		100,00%	44	49,90			182,40			
2° ESERCIZIO (avviamento)										
numero di posti auto =		117		giorni di servizio		60		ore di servizio =	24	
numero medio di accessi =		47						tariffa oraria =		1,20
classi di utenza per tempo di permanenza		rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero			
permanenze da 0,0 a 1,0 ore		32,00%	15	15,00	1,20	1,200	18,00			
permanenze da 1,0 a 2,0 ore		25,00%	12	12,00	2,40	2,400	28,80			
permanenze da 2,0 a 3,0 ore		13,00%	6	7,00	3,60	3,600	25,20			
permanenze da 3,0 a 4,0 ore		7,00%	3	4,00	4,80	4,800	19,20			
permanenze da 4,0 a 5,0 ore		5,00%	2	3,00	6,00	6,000	18,00			
permanenze da 4,0 a 5,0 ore		3,00%	1	2,00	6,00	6,000	12,00			
permanenze da 6,0 a 7,0 ore		5,00%	2	3,00	8,40	8,400	25,20			
permanenze oltre 7,0 ore		10,00%	5	5,00	8,40	8,400	42,00			
		100,00%	47	51,00			188,40			
3° ESERCIZIO (avviamento - INIZIO REGIME)										
numero di posti auto =		117		giorni di servizio		60		ore di servizio =	24	
numero medio di accessi =		50						tariffa oraria =		1,20
classi di utenza per tempo di permanenza		rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero			
permanenze da 0,0 a 1,0 ore		32,00%	16	16,00	1,20	1,200	19,20			
permanenze da 1,0 a 2,0 ore		25,00%	12	13,00	2,40	2,400	31,20			
permanenze da 2,0 a 3,0 ore		13,00%	6	7,00	3,60	3,600	25,20			
permanenze da 3,0 a 4,0 ore		7,00%	3	4,00	4,80	4,800	19,20			
permanenze da 4,0 a 5,0 ore		5,00%	2	3,00	6,00	6,000	18,00			
permanenze da 4,0 a 5,0 ore		3,00%	1	2,00	6,00	6,000	12,00			
permanenze da 6,0 a 7,0 ore		5,00%	2	3,00	8,40	8,400	25,20			
permanenze oltre 7,0 ore		10,00%	5	5,00	8,40	8,400	42,00			
		100,00%	50	53,00			192,00			
COMPENDIO REDDITI ANNUALI										
ricavo (€) annuale sosta occasionale 1° esercizio avviamento							10.944,00			
ricavo (€) annuale sosta occasionale 2° esercizio avviamento							11.304,00			
ricavo (€) annuale sosta occasionale 3° esercizio a regime							11.520,00			

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a reso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE

ANALISI DELL'OPERATIVITA'

PROIEZIONI DI UTILIZZO E RICAVI

Operatività dei servizi di sosta

Utenza occasionale autovetture - frazione notturna

1° ESERCIZIO (avviamento)								
numero di posti-auto =		117	giorni di servizio		305	ore di servizio =		11
numero medio di accessi =		29				tariffa oraria =		1,20
classi di utenza per tempo di permanenza		rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero	
permanenze da 0,0 a 1,0 ore	32,00%	9	10,00	1,20	1,200	12,00		
permanenze da 1,0 a 2,0 ore	25,00%	7	8,00	2,40	2,400	19,20		
permanenze da 2,0 a 3,0 ore	13,00%	4	4,00	3,60	3,600	14,40		
permanenze da 3,0 a 4,0 ore	7,00%	2	3,00	4,80	4,800	12,00		
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	5,00%	1	2,00	6,00	6,000	6,00		
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	3,00%	1	1,00	6,00	6,000	6,00		
permanenze da 6,0 a 7,0 ore	5,00%	1	2,00	8,40	8,400	16,80		
permanenze oltre 7,0 ore	10,00%	3	3,00	8,40	8,400	25,20		
		100,00%	29	33,00			120,00	
2° ESERCIZIO (avviamento)								
numero di posti auto =		117	giorni di servizio		305	ore di servizio =		11
numero medio di accessi =		32				tariffa oraria =		1,20
classi di utenza per tempo di permanenza		rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero	
permanenze da 0,0 a 1,0 ore	32,00%	10	11,00	1,20	1,200	13,20		
permanenze da 1,0 a 2,0 ore	25,00%	8	8,00	2,40	2,400	19,20		
permanenze da 2,0 a 3,0 ore	13,00%	4	5,00	3,60	3,600	18,00		
permanenze da 3,0 a 4,0 ore	7,00%	2	3,00	4,80	4,800	14,40		
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	5,00%	2	2,00	6,00	6,000	12,00		
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	3,00%	1	1,00	6,00	6,000	6,00		
permanenze da 6,0 a 7,0 ore	5,00%	2	2,00	8,40	8,400	16,80		
permanenze oltre 7,0 ore	10,00%	3	4,00	8,40	8,400	33,60		
		100,00%	32	36,00			133,20	
3° ESERCIZIO (avviamento - INIZIO REGIME)								
numero di posti auto =		117	giorni di servizio		305	ore di servizio =		11
numero medio di accessi =		35				tariffa oraria =		1,20
classi di utenza per tempo di permanenza		rapporto su totale	numero di utenti	ore servizio vendute	ricavo per utente	ricavo netto IVA	ricavo (€) giornaliero	
permanenze da 0,0 a 1,0 ore	32,00%	11	12,00	1,20	1,200	14,40		
permanenze da 1,0 a 2,0 ore	25,00%	9	9,00	2,40	2,400	21,60		
permanenze da 2,0 a 3,0 ore	13,00%	5	5,00	3,60	3,600	18,00		
permanenze da 3,0 a 4,0 ore	7,00%	2	3,00	4,80	4,800	14,40		
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	5,00%	2	2,00	6,00	6,000	12,00		
permanenze da 4,0 a 5,0 ore	3,00%	1	2,00	6,00	6,000	12,00		
permanenze da 6,0 a 7,0 ore	5,00%	2	2,00	8,40	8,400	16,80		
permanenze oltre 7,0 ore	10,00%	4	4,00	8,40	8,400	33,60		
		100,00%	35	39,00			142,80	
COMPENDIO REDDITI ANNUALI								
ricavo (€) annuale sosta occasionale 1° esercizio avviamento						36.600,00		
ricavo (€) annuale sosta occasionale 2° esercizio avviamento						40.626,00		
ricavo (€) annuale sosta occasionale 3° esercizio a regime						43.554,00		

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE**ANALISI DELL'OPERATIVITA'****PROIEZIONI DI UTILIZZO E RICAVI****Operatività dei servizi di sosta****Utenza autovetture in abbonamento**

1° ESERCIZIO (avviamento)			
numero di posti auto =	175	tariffa mensile abbon. diurno = €	50,00
numero medio abbonati	149	tariffa mensile abbon. pendolari = €	40,00
		tariffa mensile abbon. full time = €	75,00
	rapporto su totale	numero di utenti	ricavo (€) mensile
abbonamenti diurni	25%	37,24	1.861,76
abbonamenti pendolari	70%	104,26	4.170,33
abbonamenti fulltime	5%	7,45	558,53
	100%	148,94	6.590,61

2° ESERCIZIO (avviamento)			
numero di posti auto =	175	tariffa mensile abbon. diurno = €	50,00
numero medio abbonati	166	tariffa mensile abbon. pendolari = €	40,00
		tariffa mensile abbon. full time = €	75,00
	rapporto su totale	numero di utenti	ricavo (€) mensile
abbonamenti diurni	25%	41,62	2.080,79
abbonamenti pendolari	70%	116,52	4.660,96
abbonamenti fulltime	5%	8,32	624,24
	100%	166,46	7.365,98

3° ESERCIZIO (avviamento - inizio regime)			
numero di posti auto =	175	tariffa mensile abbon. diurno = €	50,00
numero medio abbonati	175	tariffa mensile abbon. pendolari = €	40,00
		tariffa mensile abbon. full time = €	75,00
	rapporto su totale	numero di utenti	ricavo (€) mensile
abbonamenti diurni	25%	43,81	2.190,30
abbonamenti pendolari	70%	122,66	4.906,27
abbonamenti fulltime	5%	8,76	657,09
	100%	175,22	7.753,66

COMPENDIO REDDITI ANNUALI	
ricavo (€) annuale sosta in abbonamento 1° esercizio avviamento	79.087,35
ricavo (€) annuale sosta in abbonamento 2° esercizio avviamento	88.391,75
ricavo (€) annuale sosta in abbonamento 3° esercizio a regime	93.043,94

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE

ANALISI DELL'OPERATIVITA'

PROIEZIONI DI UTILIZZO E RICAVI

Parcheggio in struttura - autoveicoli - proiezioni con tariffe programmate

Ricavi Totali

1° ESERCIZIO (avviamento)			
numero di posti auto =	292	tariffa oraria =	1,40
numero medio abbonati =	149		
	ricavo (€)	ricavo (€)	ricavo (€)
	giorno	mezza	annuale
sosta occasionale feriale	745,60	22.368,00	227.408,00
sosta occasionale festiva	182,40	5.472,00	10.944,00
sosta occasionale notturna	120,00	3.600,00	36.600,00
Totale sosta occasionale	1.048,00	31.440,00	274.952,00
abbonamenti diurni		1.861,76	22.341,08
abbonamenti pendolari		4.170,33	50.043,97
abbonamenti fulltime		558,53	6.702,32
Totale abbonamenti	0,00	6.590,61	79.087,35
Totale generale	1.048,00	38.030,61	354.039,35

2° ESERCIZIO (avviamento)			
numero di posti auto =	292	tariffa oraria =	1,40
numero medio abbonati	165		
	ricavo (€)	ricavo (€)	ricavo (€)
	giorno	mezza	annuale
sosta occasionale feriale	799,00	23.970,00	243.695,00
sosta occasionale festiva	192,00	5.760,00	11.304,00
sosta occasionale notturna	133,20	3.996,00	40.626,00
Totale sosta occasionale	1.124,20	33.726,00	295.625,00
abbonamenti diurni		2.080,79	24.969,42
abbonamenti pendolari		4.660,96	55.931,50
abbonamenti fulltime		624,24	7.490,83
Totale abbonamenti	0,00	7.365,98	88.391,75
	2.248,40	41.091,98	384.016,75

3° ESERCIZIO (avviamento - inizio regime)			
numero di posti auto =	292	tariffa oraria =	1,40
numero medio abbonati	149		
	ricavo (€)	ricavo (€)	ricavo (€)
	giorno	mezza	annuale
sosta occasionale feriale	827,20	24.816,00	252.286,00
sosta occasionale festiva	192,00	5.760,00	11.520,00
sosta occasionale notturna	142,80	4.284,00	43.554,00
Totale sosta occasionale	1.162,00	34.860,00	307.370,00
abbonamenti diurni		2.190,30	26.283,60
abbonamenti pendolari		4.906,27	58.875,26
abbonamenti fulltime		657,09	7.885,08
Totale abbonamenti	0,00	7.753,66	93.043,94
	1.162,00	42.613,66	400.413,94

COMPENDIO REDDITI ANNUALI	
ricavo (€) annuale sosta in abbonamento 1° esercizio avviamento	354.039,35
ricavo (€) annuale sosta in abbonamento 2° esercizio avviamento	384.016,75
ricavo (€) annuale sosta in abbonamento 3° esercizio d regime	400.413,94

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PREVISIONI DI AFFLUENZA E RICAVI

Previsione e ripartizione dei servizi di sosta venduti - autovetture - frazione diurna feriale

ARSODa	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione diurna feriale a moneta attuale
Coef2	Coefficiente di incremento medio annuo della tariffa del servizio
ARSO1	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione diurna feriale a moneta corrente
ICV1	Iva su Corrispettivi dei servizi Venduti 1
CLV1	Corrispettivi Lordi dei servizi Venduti 1

periodi (anni)	ARSODa	Coef2	ARSO1	ICV1	CLV1
0					
1	227.408,00	1,000	227.408,00	41.008,00	227.408,00
2	243.695,00	1,000	243.695,00	43.945,00	243.695,00
3	252.296,00	1,000	252.296,00	45.496,00	252.296,00
4	252.296,00	1,005	253.557,48	45.723,48	253.557,48
5	252.296,00	1,005	254.825,27	45.952,10	254.825,27
6	252.296,00	1,005	256.099,39	46.181,86	256.099,39
7	252.296,00	1,005	257.379,89	46.412,77	257.379,89
8	252.296,00	1,005	258.666,79	46.644,83	258.666,79
9	252.296,00	1,005	259.960,12	46.878,06	259.960,12
	2.237.175,0		2.263.887,9	408.242,1	2.263.887,9

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PREVISIONI DI AFFLUENZA E RICAVI

Previsione e ripartizione dei servizi di sosta venduti - autovetture - frazione festiva

ARSOFa	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione diurna festiva a moneta attuale
Coeff2	Coefficiente di incremento medio annuo della tariffa del servizio
ARSO2	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione diurna festiva a moneta corrente
ICV2	Iva su Corrispettivi dei servizi Venduti 2
CLV2	Corrispettivi Lordi dei servizi Venduti 2

periodi (anni)	ARSOFa	Coeff2	ARSO2	ICV2	CLV2
0					
1	10.944,00	1,000	10.944,00	1.973,51	10.944,00
2	11.304,00	1,000	11.304,00	2.038,43	11.304,00
3	11.520,00	1,000	11.520,00	2.077,38	11.520,00
4	11.520,00	1,005	11.577,60	2.087,76	11.577,60
5	11.520,00	1,005	11.635,49	2.098,20	11.635,49
6	11.520,00	1,005	11.693,67	2.108,69	11.693,67
7	11.520,00	1,005	11.752,13	2.119,24	11.752,13
8	11.520,00	1,005	11.810,89	2.129,83	11.810,89
9	11.520,00	1,005	11.869,95	2.140,48	11.869,95
	102.888,00		104.107,73	18.773,53	104.107,73

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

QUANTITA' DELLA GESTIONE

PREVISIONI DI AFFLUENZA E RICAVI

Previsione e ripartizione dei servizi di sosta venduti - autovetture - frazione notturna

ARSONa	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione notturna a moneta attuale
CoefF2	Coefficiente di incremento medio annuo della tariffa del servizio
ARSO3	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione notturna a moneta corrente
ICV3	Iva su Corrispettivi dei servizi Venduti 3
CLV3	Corrispettivi Lordi dei servizi Venduti 3

periodi (anni)	ARSONa	CoefF2	ARSO3	ICV3	CLV3
0					
1	36.600,00	1,000	36.600,00	6.600,00	36.600,00
2	40.626,00	1,000	40.626,00	7.326,00	40.626,00
3	43.554,00	1,000	43.554,00	7.854,00	43.554,00
4	43.554,00	1,005	43.771,77	7.893,27	43.771,77
5	43.554,00	1,005	43.990,63	7.932,74	43.990,63
6	43.554,00	1,005	44.210,58	7.972,40	44.210,58
7	43.554,00	1,005	44.431,63	8.012,26	44.431,63
8	43.554,00	1,005	44.653,79	8.052,32	44.653,79
9	43.554,00	1,005	44.877,06	8.092,58	44.877,06
	382.104,00		386.715,47	69.735,58	386.715,47

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

QUANTITA' DELLA GESTIONE

PREVISIONI DI AFFLUENZA E RICAVI

Previsione e ripartizione dei servizi di sosta venduti - autovetture - tutte le frazioni

ARSOT	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale Totale
Coeff2	Coefficiente di incremento medio annuo della tariffa del servizio
ARSOT3	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale Totale a moneta corrente
ICVT	Iva su Corrispettivi dei servizi Venduti Totali
CLVT	Corrispettivi Lordi dei servizi Venduti Totali

periodi (anni)	ARSOT	Coeff2	ARSOT3	ICVT	CLVT
0					
1	274.952,00	1,000	274.952,00	49.581,51	274.952,00
2	295.625,00	1,000	295.625,00	53.309,43	295.625,00
3	307.370,00	1,000	307.370,00	55.427,38	307.370,00
4	307.370,00	1,005	308.906,85	55.704,51	308.906,85
5	307.370,00	1,005	310.451,38	55.983,04	310.451,38
6	307.370,00	1,005	312.003,64	56.262,95	312.003,64
7	307.370,00	1,005	313.563,65	56.544,27	313.563,65
8	307.370,00	1,005	315.131,48	56.826,99	315.131,48
9	307.370,00	1,005	316.707,14	57.111,12	316.707,14
	2.722.167,00		2.754.711,15	496.751,19	2.754.711,15

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

QUANTITA' DELLA GESTIONE

PREVISIONI DI AFFLUENZA E RICAVI

Previsione e ripartizione dei servizi di sosta venduti - autovetture - abbonamenti

ARSA _a	Autovetture - Ricavi della Sosta in Abbonamenti a moneta attuale
Coef2	Coefficiente di incremento medio annuo della tariffa del servizio
ARSA	Autovetture - Ricavi della Sosta in Abbonamento a moneta corrente
ICV4	Iva su Corrispettivi dei servizi Venduti 4
CLV4	Corrispettivi Lordi dei servizi Venduti 4

periodi (anni)	ARSA _a	Coef2	ARSA	ICV4	CLV4
0					
1	79.087,35	1,000	79.087,35	14.261,65	79.087,35
2	88.391,75	1,000	88.391,75	15.939,50	88.391,75
3	93.043,94	1,000	93.043,94	16.778,42	93.043,94
4	93.043,94	1,005	93.509,16	16.862,31	93.509,16
5	93.043,94	1,005	93.976,71	16.946,62	93.976,71
6	93.043,94	1,005	94.446,59	17.031,35	94.446,59
7	93.043,94	1,005	94.918,83	17.116,51	94.918,83
8	93.043,94	1,005	95.393,42	17.202,09	95.393,42
9	93.043,94	1,005	95.870,39	17.288,10	95.870,39
	818.786,71		828.638,14	149.426,55	828.638,14

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**QUANTITA' DELLA GESTIONE****PREVISIONI DI RICAVI**

Stima e proiezione dei ricavi della gestione del parcheggio pubblico

ARSO1	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione diurna feriale a moneta corrente
ARSO2	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione diurna festiva a moneta corrente
ARSO3	Autovetture - Ricavi della Sosta Occasionale della frazione notturna a moneta corrente
ARSA	Autovetture - Ricavi della Sosta in Abbonamento a moneta corrente
RSS	Ricavi dei Servizi di Sosta a moneta corrente
ICV	Iva su Corrispettivi dei servizi Venduti
CLV	Corrispettivi Lordi dei servizi Venduti

periodi (anni)	ARSO1	ARSO2	ARSO3	ARSA	RSS	ICV	CLV
0							
1	227.408,00	10.944,00	36.600,00	79.087,35	354.039,35	63.843,16	364.039,35
2	243.695,00	11.304,00	40.626,00	88.391,75	384.016,75	69.248,92	384.016,75
3	252.296,00	11.520,00	43.554,00	93.043,94	400.413,94	72.205,79	400.413,94
4	253.557,48	11.577,60	43.771,77	93.509,16	402.416,01	72.566,82	402.416,01
5	254.825,27	11.635,49	43.990,53	93.976,71	404.428,09	72.929,66	404.428,09
6	256.099,39	11.693,67	44.210,58	94.446,59	406.450,23	73.294,30	406.450,23
7	257.379,89	11.752,13	44.431,63	94.918,83	408.482,49	73.660,76	408.482,49
8	258.666,79	11.810,89	44.653,79	95.393,42	410.524,90	74.029,08	410.524,90
9	259.960,12	11.869,95	44.877,06	95.870,39	412.577,52	74.399,23	412.577,52
	2.263.887,95	104.107,73	386.715,47	828.638,14	3.583.349,29	646.177,74	3.583.349,29

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

ANALISI DELL'OPERATIVITA'

COSTI DI GESTIONE

Voci di costo della produzione, parametri e stime

1° ESERCIZIO	
Costi diretti della produzione	
Servizio di vigilanza	15.600,00
parte fissa	15.600,00
Servizi di pulizia (spazzamento e rifiuti)	18.000,00
n. posti auto x costo parametrico statistico	18.000,00
Consumi di energia	15.600,00
ore annuali di apertura x posti auto x costo parametrico statistico	15.600,00
Assicurazioni	13.000,00
ore annuali di apertura x posti auto x costo parametrico statistico	13.000,00
Consumi di materiali e utenze diverse non energetiche	6.500,00
ore annuali di apertura x posti auto x costo parametrico statistico	6.500,00
Manutenzioni programmate di impianti tecnologici	7.400,00
in % delle immobilizzazioni	7.000,00
Manutenzioni programmate di impianti generici	7.585,00
in % delle immobilizzazioni	4.250,00
Manutenzioni edili correnti	4.135,00
in % delle immobilizzazioni	4.250,00
Servizi tecnici diversi	500,00
somma dei precedenti x	500,00
Canone utilizzo infrastrutture	70.000,00
Misura fissa in funzione costi di bonifica	70.000,00
Totale costi diretti della produzione	158.300,00
Costi indiretti della produzione	
Controllo e amministrazione	6.332,00
somma dei precedenti x 4%	6.332,00
Costi generali diversi	4.749,00
somma dei precedenti x 3%	4.749,00
Totale costi indiretti della produzione	11.081,00
Totale costi diretti e indiretti della produzione	169.381,00

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

QUANTITA' DELLA GESTIONE

COSTI DI GESTIONE

Stima e proiezione dei costi totali della gestione

Coeff	Coefficiente di adeguamento inflazionistico
CMPC	Costi per materia prima e mat. Consumo
CS	Costi per Servizi
CC	Costi per canoni utilizzo Infrastrutture
CM	Costi per Manutenzioni
CA	Costi assicurativi
CGI	Costi generali indiretti
CTa	Costi totali a valore attuale

periodi (anni)	Coeff	CMPC	CS	CC	CM	CA	CGI	CTa
0								
1		6.500,00	49.700,00	70.000,00	19.100,00	13.000,00	11.081,00	169.381,00
2	0,01	6.565,00	50.197,00	70.000,00	19.291,00	13.130,00	11.191,81	170.374,81
3	0,01	6.630,85	50.698,97	70.000,00	19.483,91	13.261,30	11.303,73	171.378,56
4	0,01	6.696,96	51.205,96	70.000,00	19.678,75	13.393,91	11.416,77	172.392,34
5	0,01	6.763,93	51.718,02	70.000,00	19.875,54	13.527,85	11.530,93	173.416,27
6	0,01	6.831,57	52.235,20	70.000,00	20.074,29	13.663,13	11.646,24	174.450,43
7	0,01	6.899,88	52.757,55	70.000,00	20.275,03	13.799,76	11.762,70	175.494,93
8	0,01	6.968,88	53.285,13	70.000,00	20.477,79	13.937,76	11.880,33	176.549,88
9	0,01	7.038,57	53.817,98	70.000,00	20.682,56	14.077,14	11.999,14	177.615,38
		60.895,43	465.615,81	630.000,00	178.938,87	121.790,85	103.812,65	1.561.053,61

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

QUANTITA' DELLA GESTIONE

RICAVI E COSTI DI GESTIONE

Stima e proiezione dei ricavi totali e dei costi della gestione

RTE	Ricavi Totali di Esercizio a moneta corrente
CEGP	Costo di Esercizio della Gestione Parcheggio a moneta corrente
AT	Ammortamenti totali
PAm	Progressivo ammortamenti
RAm	Ammortamenti residui
GTE	Costi Totali di Esercizio a moneta corrente
DRCE	Differenza fra Ricavi e Costi di Esercizio

periodi (anni)	RTE	CEGP	AT	PAm	RAm	GTE	DRCE
0							
1	354.039,35	169.381,00	188.888,89	188.888,89	1.511.111,11	358.269,89	-4.230,54
2	384.016,75	170.374,81	188.888,89	377.777,78	1.322.222,22	359.263,70	24.753,05
3	400.413,94	171.378,56	188.888,89	566.666,67	1.133.333,33	360.267,45	40.146,50
4	402.416,01	172.392,34	188.888,89	755.555,56	944.444,44	361.281,23	41.134,78
5	404.428,09	173.416,27	188.888,89	944.444,45	755.555,55	362.305,16	42.122,94
6	406.450,23	174.450,43	188.888,89	1.133.333,34	566.666,66	363.339,32	43.110,91
7	408.482,49	175.494,93	188.888,89	1.322.222,23	377.777,77	364.383,82	44.098,66
8	410.524,90	176.549,88	188.888,89	1.511.111,12	188.888,88	365.438,77	45.086,12
9	412.577,52	177.615,38	188.888,88	1.700.000,00	0,00	366.504,26	46.073,26
	3.583.349,29	1.561.053,61	1.700.000,00	8.500.000,04	6.799.999,96	3.261.053,61	322.295,68

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Valori del Piano	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Σ
Importi in euro	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
FATTURATO	0,00	354.039,35	384.016,75	400.413,94	402.416,01	404.428,09	406.450,23	408.482,49	410.524,90	412.577,52	3.583.349,20
COSTI OPERATIVI											
Costi per mat. prime e mat. di cons.	0,00	6.500,00	6.565,00	6.630,65	6.696,96	6.763,93	6.831,57	6.899,86	6.968,88	7.038,57	60.895,43
Costi per servizi	0,00	49.700,00	50.197,00	50.698,97	51.205,96	51.718,02	52.235,20	52.757,55	53.285,13	53.817,98	465.615,81
Costi di manutenzione	0,00	19.100,00	19.291,00	19.483,91	19.678,75	19.875,54	20.074,29	20.275,03	20.477,79	20.682,56	178.998,87
Costi assicurativi	0,00	13.000,00	13.130,00	13.261,30	13.393,91	13.527,85	13.663,13	13.798,76	13.937,76	14.077,14	121.790,85
Canoni	0,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	630.000,00
Oneri diversi di gestione	0,00	11.061,00	11.191,81	11.323,73	11.456,77	11.590,93	11.726,24	11.862,70	11.999,33	12.137,04	103.812,65
Totale costi operativi	0,00	169.361,00	170.374,81	171.378,56	172.382,34	173.416,27	174.450,43	175.494,93	176.549,88	177.615,38	1.561.053,61
REDDITO OPERATIVO	0,00	184.658,35	213.641,94	229.035,39	230.023,67	231.011,83	231.999,80	232.987,55	233.975,01	234.962,14	2.022.295,68
Ammortamenti ed accantonamenti	0,00	188.888,89	188.888,89	188.888,89	188.888,89	188.888,89	188.888,89	188.888,89	188.888,89	188.888,89	1.700.000,00
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oneri finanziari	0,00	54.400,00	49.088,68	43.607,40	37.950,72	32.113,03	26.088,53	19.871,24	13.455,01	6.833,45	283.408,06
Proventi (oneri) finanz. Netti	0,00	54.400,00	49.088,68	43.607,40	37.950,72	32.113,03	26.088,53	19.871,24	13.455,01	6.833,45	283.408,06
REDDITO ANTE IMPOSTE	0,00	58.630,54	-24.335,63	-3.460,90	3.184,06	10.009,91	17.022,38	24.227,42	31.631,11	39.239,81	36.667,62
Imposte sul reddito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RISULTATO D'ESERCIZIO	0,00	58.630,54	-24.335,63	-3.460,90	3.184,06	10.009,91	17.022,38	24.227,42	31.631,11	39.239,81	36.667,62

Comune di Bergamo

Realizzazione gestione del parcheggio a raso "ex Gasometro"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

QUANTITA' DELLA GESTIONE

GESTIONE FINANZIARIA

Calcolo di convenienza economico-finanziaria -

<i>Ucr</i>	<i>Uscite di cassa della gestione reddituale</i>
<i>Ecr</i>	<i>Entrate di cassa della gestione reddituale</i>
Δ	<i>Saldo finanziario della gestione reddituale</i>
<i>Uci</i>	<i>Uscite di cassa per investimenti</i>
<i>Ucf</i>	<i>Uscite di cassa per rimborso finanziamenti</i>
<i>Ecf</i>	<i>Entrate di cassa per accensione di finanziamenti</i>
<i>MT</i>	<i>Montante</i>

periodi (anni)	<i>Ucs</i>	<i>Ecs</i>	Δ	<i>Uci</i>	<i>Ucf</i>	<i>Ecf</i>	<i>MT</i>
0			0,00	1.700.000,00		1.700.000,00	0,00
1	169.381,00	354.039,35	184.658,35	0,00	220.378,67	0,00	-35.720,32
2	170.374,81	384.016,75	213.641,94	0,00	220.378,67	0,00	-42.457,05
3	171.378,58	400.413,94	229.035,39	0,00	220.378,67	0,00	-33.800,33
4	172.392,34	402.416,01	230.023,67	0,00	220.378,67	0,00	-24.155,33
5	173.416,27	404.428,09	231.011,83	0,00	220.378,67	0,00	-13.522,18
6	174.450,43	406.450,23	231.999,80	0,00	220.378,67	0,00	-1.901,04
7	175.494,93	408.482,49	232.987,55	0,00	220.378,67	0,00	10.707,84
8	176.549,88	410.524,90	233.975,01	0,00	220.378,67	0,00	24.304,18
9	177.615,98	412.577,52	234.962,14	0,00	220.378,70	0,00	38.887,62
	1.561.053,61	3.583.349,29	2.022.295,68	1.700.000,00	1.983.408,06	1.700.000,00	



COMUNE DI BERGAMO
ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

**PROTOCOLLO DI INTESA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI
PROPRIETA' DELL'INPS SITA IN COMUNE DI BERGAMO - VIA DON BOSCO
DENOMINATA "EX GASOMETRO"**

4

allegato

Cronoprogramma

Comune di Bergamo
Progetto Interventi di Riqualificazione Urbana

CRONOPROGRAMMA PROTOCOLLO DI INTESA "EX GASOMETRO"

Rif. att.: Protocollo Intesa	ATTIVITA'/MESI	1° ANNO			2° ANNO			3° ANNO																																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36				
	Sottoscrizione Protocollo di Intesa																																								
3.4-5	Formazione delega tra Enti per concessione di Coperture dell'area																																								
3.1	Completamento procedure Piano di cooperazione per valutazione livello di inquinamento esposto																																								
3.1	Approvazione Piano di bonifica ambientale																																								
3.2	Esperimento operazioni di bonifica ambientale del sito																																								
3.4	Concessione al Comune di titolo oneroso dell'area																																								
3.5	Realizzazione del parcheggio a raso																																								
3.3	Approvazione e licita parcheggio a raso																																								
3.4	Durata concessione dell'area per utilizzo parcheggio a raso a rotazione/intercambiata																																								

N.B.: I tempi indicati sono quelli previsti nel Protocollo di Intesa in relazione ai reciproci impegni.