



**VERBALE DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**  
**Verbale n. 7/2020**

Il giorno 05/08/2020, alle ore 15,00 presso la sede universitaria di Via Salvecchio 19 (Ufficio del Rettore) si è riunito – previa regolare convocazione prot. n. 130292/II/8 del 31.7.2020 – il CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE straordinario dell'Università degli Studi di Bergamo per la trattazione del seguente

ORDINE DEL GIORNO

**4 - IMMOBILI E SERVIZI LOGISTICI**

04/01 Accordo di programma tra il Comune di Bergamo, Regione Lombardia, Università degli Studi di Bergamo, CDP Investimenti, SGR spa per la riqualificazione e riconversione funzionale delle Ex Caserme Montelungo-Colleoni

pag. 3

Presenti alla seduta:

Nominativo	Ruolo	P	A	Ag
Prof. Remo Morzenti Pellegrini	Magnifico Rettore	X		
Dott.ssa Daniela Gennaro in Guadalupi	Componente non appartenente ai ruoli dell'Ateneo	X		
Dott. Silvano Vincenzo Gherardi	Componente non appartenente ai ruoli dell'Ateneo	X		
Dott.ssa Giovanna Ricuperati	Componente non appartenente ai ruoli dell'Ateneo	X		
Prof. Gianpietro Cossali	Componente appartenente ai ruoli dell'Ateneo	X		
Prof. Franco Giudice	Componente appartenente ai ruoli dell'Ateneo	X		
Prof.ssa Stefania Servalli	Componente appartenente ai ruoli dell'Ateneo	X		
Prof. Silvio Troilo	Componente appartenente ai ruoli dell'Ateneo	X		
Sig.ra Elisabetta Rondalli	Rappresentante degli studenti			X
Sig. Martino Nozza Bielli	Rappresentante degli studenti	X		

**Legenda:** (P - Presente) - (A - Assente) - (Ag – Assente giustificato)

La seduta è svolta in modalità telematica ai sensi del “Regolamento temporaneo per lo svolgimento delle sedute collegiali in modalità telematica” approvato con Decreto Rettorale Rep. n. 133/2020, prot. n. 51810/II/3 del 11.3.2020 come indicato nell’avviso di convocazione.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell’art. 22 dello Statuto, il Prorettore vicario, prof. Giancarlo Maccarini e il Direttore Generale, Dott.ssa Michela Pilot.



Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, il Presidente del Collegio dei revisori dei conti, dott. Marco Smiroldo.

Presiede la riunione il Rettore, Prof. Remo Morzenti Pellegrini, che è collegato dal proprio ufficio della sede universitaria di via Salvecchio 19.

Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale, Dott.ssa Michela Pilot, che è collegata dalla propria abitazione, ed è coadiuvata dalla Dott.ssa Antonella Aponte, che è collegata dalla propria abitazione.

I Consiglieri e invitati hanno ricevuto una e-mail con l'indicazione del link a cui collegarsi per partecipare alla seduta telematica.

Tutti i componenti del Consiglio partecipanti e gli invitati sono collegati alla video/audio-conferenza mediante la piattaforma google meet che permette:

- la percezione diretta e uditiva dei partecipanti;
- l'identificazione di ciascuno di essi;
- l'intervento nonché il diritto di voto in tempo reale sugli argomenti affrontati nella discussione.

Durante la video/audio conferenza è garantita:

- la riservatezza della seduta;
- il collegamento simultaneo tra i partecipanti su un piano di parità;
- la visione degli atti della riunione e lo scambio di documenti mediante sistemi informatici di condivisione dei file;
- la contemporaneità delle decisioni;
- la sicurezza dei dati e delle informazioni.

Tutti i partecipanti alla seduta sono collegati da luoghi non pubblici né aperti al pubblico e adottano accorgimenti tecnici atti a garantire la riservatezza della seduta.

Tutti i partecipanti alla seduta sono identificati.

Il Presidente riconosce valida la seduta e la dichiara aperta.

L'ordine di discussione degli argomenti è il seguente come da odg: 4.1.

Si dà atto che nel corso della seduta e delle votazioni non si sono manifestati problemi tecnici.

La seduta è tolta alle ore 16,15.

Il Rettore ringrazia il Presidente dei Revisori dei conti, dott. Marco Smiroldo, per la sua presenza.



Deliberazione n. 142/2020 - Protocollo n. 132073/2020

 Macroarea: **4 - IMMOBILI E SERVIZI LOGISTICI**

Punto OdG: 04/01

Struttura proponente: DIREZIONE GENERALE

**Accordo di programma tra il Comune di Bergamo, Regione Lombardia, Università degli Studi di Bergamo, CDP Investimenti, SGR spa per la riqualificazione e riconversione funzionale delle Ex Caserme Montelungo-Colleoni**

Nominativo	F	C	A	As	Nominativo	F	C	A	A S
Prof. Remo Morzenti Pellegrini	X				Dott.ssa Daniela Gennaro in Guadalupi	X			
Dott. Silvano Vincenzo Gherardi	X				Dott.ssa Giovanna Ricuperati	X			
Prof. Gianpietro Cossali	X				Prof. Franco Giudice	X			
Prof.ssa Stefania Servalli	X				Prof. Silvio Troilo	X			
Sig.ra Elisabetta Rondalli				X	Sig. Martino Nozza Bielli	X			

**Legenda:** (F - Favorevole) - (C - Contrario) - (A - Astenuto) - (As - Assente)

In data 29/07/2016 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDP Investimenti SGR s.p.a. per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni, approvato con Decreto del Sindaco di Bergamo n. 41 in data 01/08/2016, pubblicato sul BURL in data 10/08/2016.

L'obiettivo dell'Accordo di Programma sottoscritto, è il recupero degli immobili esistenti funzionali all'insediamento di servizi universitari (residenze universitarie e Centro Universitario Sportivo), oltre a funzioni residenziali, terziario/commerciali e a servizi, assicurando il coordinamento dei soggetti pubblici e privati nella definizione ed attuazione degli interventi previsti.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Università, nella seduta del 5/2/2019, preso atto delle soluzioni progettuali prospettate e, soprattutto, del costo complessivo dell'operazione di riqualificazione e riconversione funzionale della Ex caserma Montelungo – Colleoni di Bergamo, in base al quadro economico trasmesso dal Rup, pari a circa 38 milioni di euro, comprensivo dell'acquisto dell'immobile (nello stato attuale), a fronte dei circa 27 milioni di euro previsti dall'Allegato G all'accordo di programma sottoscritto, ha ritenuto di non aderire all'iniziativa alla luce della valutazione in termini di costi/benefici, rapportati all'utilità dell'investimento per l'Ateneo, dando comunque mandato al Rettore e al Direttore Generale di promuovere ogni ulteriore iniziativa utile per la revisione dell'accordo di programma.

Con nota del 12/02/2019, il Presidente della Regione Lombardia, in risposta alla richiesta dell'Università degli Studi di Bergamo di cofinanziamento all'Ateneo trasmessa in data 13/07/2018, ha comunicato lo stanziamento regionale di euro 10 milioni, approvato con la "Legge di stabilità 2019-2021", da destinarsi alla realizzazione della residenza universitaria prevista dall'Accordo di Programma, chiedendo nel contempo al Sindaco del Comune di Bergamo, in qualità di Presidente del Collegio di Vigilanza, l'adozione degli atti necessari per assicurare l'ingresso di Regione Lombardia nell'iter di Accordo di Programma già avviato.



Il Consiglio di amministrazione nella seduta del 26/03/2019, dopo ampia discussione e avvalendosi del contributo reso dal gruppo di esperti interni, ha ritenuto che lo scostamento dei contenuti progettuali dovesse essere oggetto di una sostanziale revisione rivolta ad assicurare comunque la partecipazione attiva dell'Università alla realizzazione di un'opera importante per la città ma ad un costo "sostenibile" di realizzazione a carico dell'ateneo.

Il Collegio di Vigilanza dell'Accordo, nella seduta del 15/04/2019, ha preso atto dei lavori della segreteria tecnica svoltasi in data 26/03/2019, con particolare riferimento ai seguenti aspetti afferenti allo stato di attuazione degli interventi previsti dall'Accordo:

- il nuovo quadro economico del progetto definitivo dei servizi universitari, che prevede un aumento dei costi originariamente preventivati nel Piano Finanziario allegato all'Accordo;
- i tempi di attuazione dei due comparti (pubblico e privato) rispetto a quanto previsto dal cronoprogramma allegato all'Accordo ed alla necessità di rispettare l'impegno reciproco dei soggetti sottoscrittori, assunto all'art. 4 dell'Accordo di Programma, a garantire l'avvio contestuale degli interventi pubblici e privati;
- la verifica delle modifiche alle tipologie e al dimensionamento dei servizi universitari previsti nel progetto definitivo redatto dai progettisti incaricati, nonché la valutazione delle eventuali conseguenti ricadute rispetto ai contenuti dell'Accordo (in termini urbanistici, economico-finanziari, temporali, convenzionali), oltre alla verifica delle destinazioni funzionali del comparto privato, rispetto alla soluzione progettuale allegata all'Accordo di Programma.

Il Collegio di Vigilanza nella medesima seduta, ha preso atto altresì, su richiesta dell'Università e stanti le sostanziali e mutate condizioni iniziali dell'accordo, di procedere, in ogni caso, stante soprattutto i maggiori costi presentati, ad una revisione integrale del progetto, nonché ad ulteriori approfondimenti progettuali al fine di valutare un possibile incremento del numero di alloggi, con un diverso layout delle stanze per studenti e, parimenti, procedere ad una ottimizzazione del progetto di rinforzo strutturale, il tutto al fine di ricondurre l'intervento di riqualificazione entro i limiti di un impegno sostenibile per l'Ateneo, così come da esso deliberato sin dall'origine.

Ad esito della seduta del 15/04/2019, il Collegio di Vigilanza ha preso pertanto atto della necessità di procedere alla modifica integrale dell'Accordo di Programma, anche mediante specifico Atto integrativo allo stesso, in esito anche all'eventuale modifica degli aspetti patrimoniali connessi alla cessione all'Università della porzione del compendio immobiliare della ex caserma Montelungo, nonché alle nuove modalità di realizzazione, gestione e convenzionamento dei servizi universitari sportivi.

Il Consiglio d'Amministrazione del 14/5/2019 prendendo atto dell'impegno preannunciato dall'Amministrazione Comunale (nota del 2.4.2019, prot. n. 94792 P.G., del Sindaco) di proseguire l'iter per la realizzazione dell'iniziativa, deliberava di rinviare le proprie determinazioni al ricevimento da parte dell'Amministrazione Comunale di una nuova ipotesi progettuale in ossequio alle precise richieste contenute nelle precedenti decisioni, soprattutto con riferimento al limite di un originario impegno finanziario, da considerarsi invalicabile per l'Ateneo per il prosieguo della riqualificazione.

A seguito di successive interlocuzioni e approfonditi confronti tra i firmatari dell'Accordo di Programma, finalizzate ad ottimizzare gli interventi e gli investimenti previsti mediante una nuova valutazione della fattibilità di un'operazione unitaria, CDPI ha trasmesso ai sottoscrittori dell'Accordo una nuova ipotesi di realizzazione unitaria del campus universitario che prevede la riqualificazione di entrambi gli immobili, caserma Montelungo e caserma Colleoni, destinate in prevalenza a spazi (aule e uffici) e residenze universitarie oltre che residenze e spazi commerciali, con l'eliminazione della previsione del Centro Universitario Sportivo.



Il Consiglio di Amministrazione dell'Università di Bergamo, nella seduta del 4/02/2020, ha preliminarmente approvato l'ipotesi di cui al punto precedente redatta da CDPI, decidendo in via preliminare di procedere all'acquisto diretto della Montelungo e delle Aule didattiche nella ex Colleoni, individuate nell'edificio EC, e di proseguire, in comune accordo con Comune e CDPI, con gli ulteriori passi istituzionali necessari per favorire il raggiungimento degli obiettivi concordati di riqualificazione unitaria dell'intero complesso con la destinazione prevalente e unitaria agli usi di didattica e residenzialità universitaria.

Gli obiettivi e gli impegni sopra richiamati sono stati presentati alla giunta comunale, che li ha condivisi, nella seduta del 6/02/2020, in vista dello sviluppo del percorso di ulteriore modifica all'Accordo di Programma.

Nella seduta del 04/05/2020, il Collegio di Vigilanza ha quindi disposto di dare avvio alla promozione dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma per disciplinare l'aggiornamento del programma degli interventi, delle modalità di attuazione e degli adempimenti dei soggetti interessati, al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi concordati di riqualificazione unitaria dell'intero complesso delle ex Caserme Montelungo e Colleoni, con la destinazione prevalente agli usi di didattica e residenzialità universitaria oltre che di residenza e spazi commerciali.

Nella medesima seduta, il Collegio di Vigilanza ha preso altresì atto dell'unanime consenso all'adesione di Regione Lombardia all'Accordo di Programma, anche con riferimento all'impegno finanziario assunto e di un nuovo contributo stanziabile, stante l'ingente cofinanziamento richiesto ora all'Ateneo, pari a 5 milioni di euro e già richiesto nello scorso febbraio alla stessa Regione Lombardia da parte dell'Università.

Il Collegio di Vigilanza in data 30 luglio 2020 ha validato l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo di Programma e relativi allegati predisposti dalla Segreteria Tecnica, con le modifiche disposte nella medesima seduta del 30 luglio 2020, per l'approvazione da parte degli organi competenti e successiva sottoscrizione digitale (Allegato Verbale del Collegio di Vigilanza).

Con deliberazione del C.d.A. in data 31 luglio 2020 CDPI ha approvato l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, autorizzandone la sottoscrizione.

Con delibera n. 49 del 31 luglio 2020 la Giunta Comunale ha approvato la proposta di Accordo integrativo con i relativi allegati predisposti dal Collegio di Vigilanza e ha convocato in via straordinaria il consiglio comunale per il giorno 7 agosto 2020.

La Regione Lombardia ha confermato, con l.c.r. n. 65 approvata dal Consiglio Regionale il 29 luglio 2020, ora in fase di promulgazione, la destinazione a servizi universitari (aule, spazi per la didattica e residenze universitarie) dei 10 milioni di euro già assegnati all'Università con l.r. 24/2018. Con deliberazione di Giunta Regionale n. 3532 del 5 agosto 2020, attuativa della l.r. 9/2020, sono stati assegnati all'Università ulteriori 5 milioni di finanziamento per le nuove sedi universitarie di Bergamo all'interno delle ex Caserme Montelungo e Colleoni di Bergamo e nella stessa data Regione Lombardia ha approvato l'accordo integrativo all'accordo di programma con i relativi allegati.

Il Consiglio Comunale di Bergamo porterà poi in approvazione in data 7 agosto 2020 l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo di Programma, con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, nonché le modifiche al Piano dei Servizi, non comportanti variante al Piano stesso ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005, per la realizzazione dei nuovi servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dall'Accordo.

Considerato che nella seduta del C.d.A. del 29 luglio 2020 era stato dato mandato al Rettore di proseguire le trattative per la definizione del testo dell'accordo di programma, tenendo presenti le osservazioni emerse nel corso della discussione nella seduta medesima, e di prevedere eventualmente una seduta straordinaria qualora fosse necessario per rispettare i tempi di attuazione previsti dall'Accordo, si propone pertanto al C.d.A. riunito in seduta straordinaria odierna



l'approvazione dell'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza, e di autorizzarne la sottoscrizione.

A fronte della sottoscrizione dell'atto l'Università si impegna ad acquistare secondo un contratto di "compravendita di cosa futura", stipulato sulla base del progetto definitivo con relativo capitolato prestazionale e fatto salvo il parere di congruità previsto dall'art. 12 del D.L. 98/2011 dell'Agenzia del Demanio:

- l'immobile riqualificato relativo all'ex Caserma Montelungo, destinato a spazi per la didattica e a residenze universitarie, a un prezzo di euro 24.900.000, oltre imposte e tasse;
- gli spazi universitari realizzati all'interno dell'ex Caserma Colleoni (aule e uffici), a un prezzo di euro 7.700.000, oltre imposte e tasse.
- Il contratto di compravendita sarà sottoscritto con la SGR, che sarà individuata tramite procedura ad evidenza pubblica.

Vista la dichiarazione a verbale del Presidente del collegio dei revisori dei conti del 29.07.2020 che si è espresso sul punto precisando che la modalità di acquisto di cosa futura comporta che l'amministrazione dovrà assumere i comportamenti di un reale acquirente e non di un dissimulato appaltante (requisiti sub 2), escludendo espressamente qualunque profilo di aleatorietà del contratto. Parimenti al momento di stabilire l'impegno economico dell'Ateneo, si dovrà poi prevedere un meccanismo di determinazione del prezzo *dipendente* dalla dimensione economica scaturente dal giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio. In tale contesto, anche le modalità e la tempistica dei pagamenti (caparra confirmatoria, acconti, etc.) dovrà conformarsi agli usi in materia di "compravendita di cosa futura". Il Collegio dei Revisori ribadisce poi la necessità di verificare l'effettività dei cofinanziamenti regionali, che sul piano economico-finanziario appaiono – allo stato – come una *condicio sine qua non* dell'intera operazione.

6

Considerata la crescita che l'Ateneo di Bergamo ha progressivamente realizzato negli ultimi anni si rende necessario acquisire ulteriori spazi per residenzialità degli studenti e per la didattica, visti che sono sempre in aumento quelli fuori sede e anche gli stranieri; l'edificio in oggetto per dimensioni e collocazione è unico nella porzione di città in cui già sono collocati il polo umanistico e sul quale gravitano le attività di didattica e ricerca di ben tre dipartimenti ed è quindi in grado di essere destinato a polo universitario di riferimento.

Peraltro le opere da eseguire per la riqualificazione, urbanizzazione ed infrastrutturazione del complesso immobiliare delle ex Caserme Montelungo e Colleoni (per quanto di competenza) prevedono le seguenti destinazioni d'uso ammesse: residenze universitarie e servizi generali per l'istruzione universitaria.

Ritenuto che l'attuale proposta economica possa essere considerata congrua rispetto alle condizioni dichiarate sostenibili da parte dell'Università di Bergamo e che comunque sarà fondamentale attendere il parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio come prevista dall'art. 12 del D.L. 98/2011.

Tutto ciò premesso e considerato il Consiglio di Amministrazione delibera all'unanimità di:

- 1) Approvare l'ipotesi di Atto integrativo all'Accordo con i relativi allegati, formulata dal Collegio di Vigilanza (Allegato 1), e di autorizzare il Rettore alla sottoscrizione successivamente alla formale approvazione da parte di tutte le parti interessate;
- 2) Dare atto che l'acquisizione per un importo di euro 32.600.000, 00 oltre imposte e tasse, trova copertura nella quota di patrimonio netto già da tempo vincolata a questo fine pari a Euro 23.354.935,00 e nel contributo regionale complessivo pari a euro 15.000.000.



- 3) Le modalità e la tempistica dei pagamenti (caparra confirmatoria, acconti, etc.) saranno definite alla sottoscrizione del contratto di compravendita di cosa futura conformandosi agli usi in materia.

Letto e approvato seduta stante.

La seduta è tolta alle ore 16,15.

IL PRESIDENTE  
Prof. Remo Morzenti Pellegrini

IL SEGRETARIO  
Dott. Michela Pilot

(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005)