

Accordo di Programma 'Ex Ote'

Accordo di programma tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, T.E.B. s.p.a. e, in adesione Chorus Life s.p.a., finalizzato alla promozione di un accordo di programma, per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport e di opere infrastrutturali di scala provinciale



'Visita tecnica: esempio di operazione di rigenerazione urbana presso complesso multifunzionale Chorus Life di Bergamo'

23 Maggio 2025

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



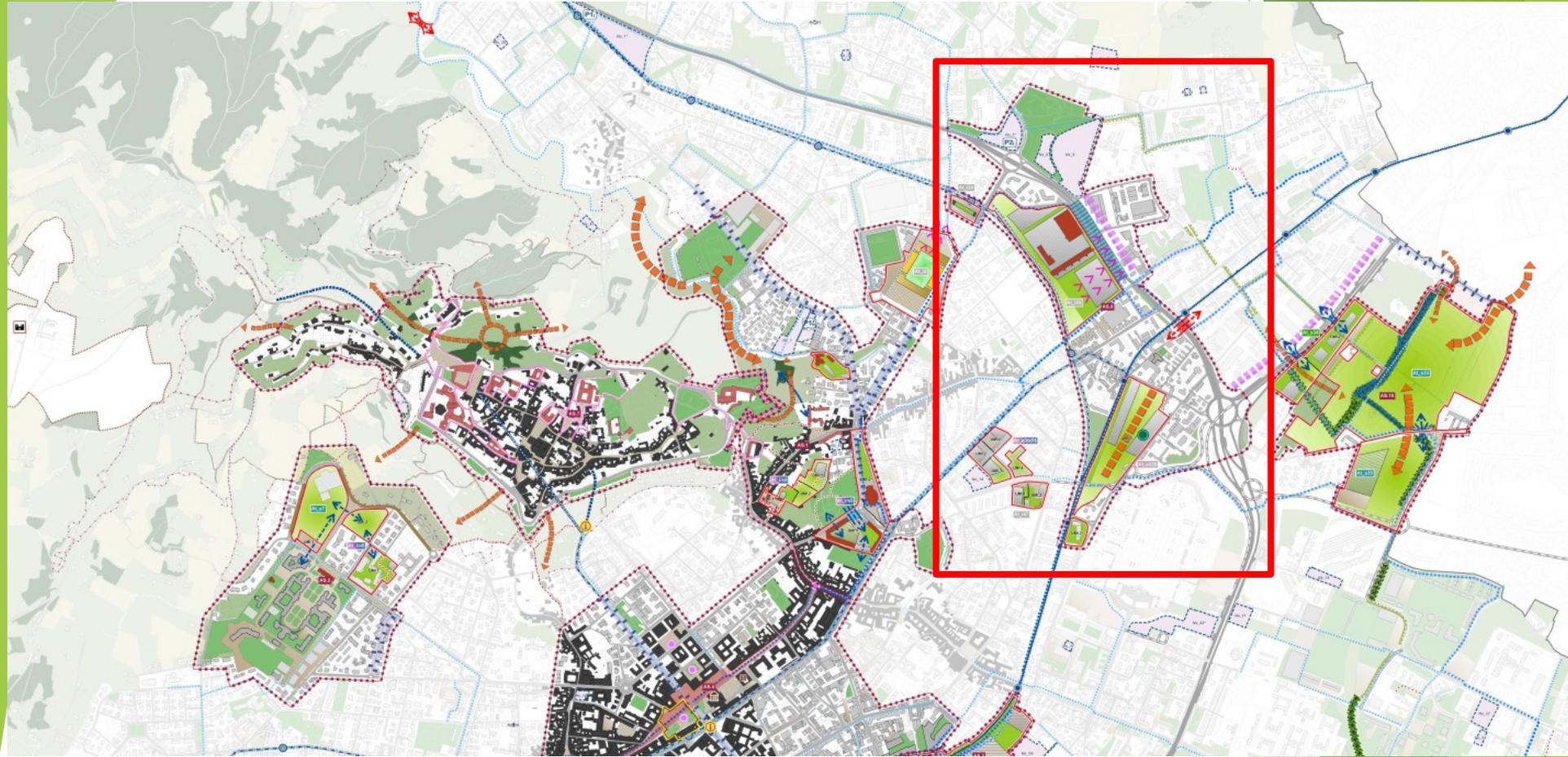
OTE – OFFICINE TRASFORMATORI ELETTRICI



SUPERFICIE TERRITORIALE
67.118 mq

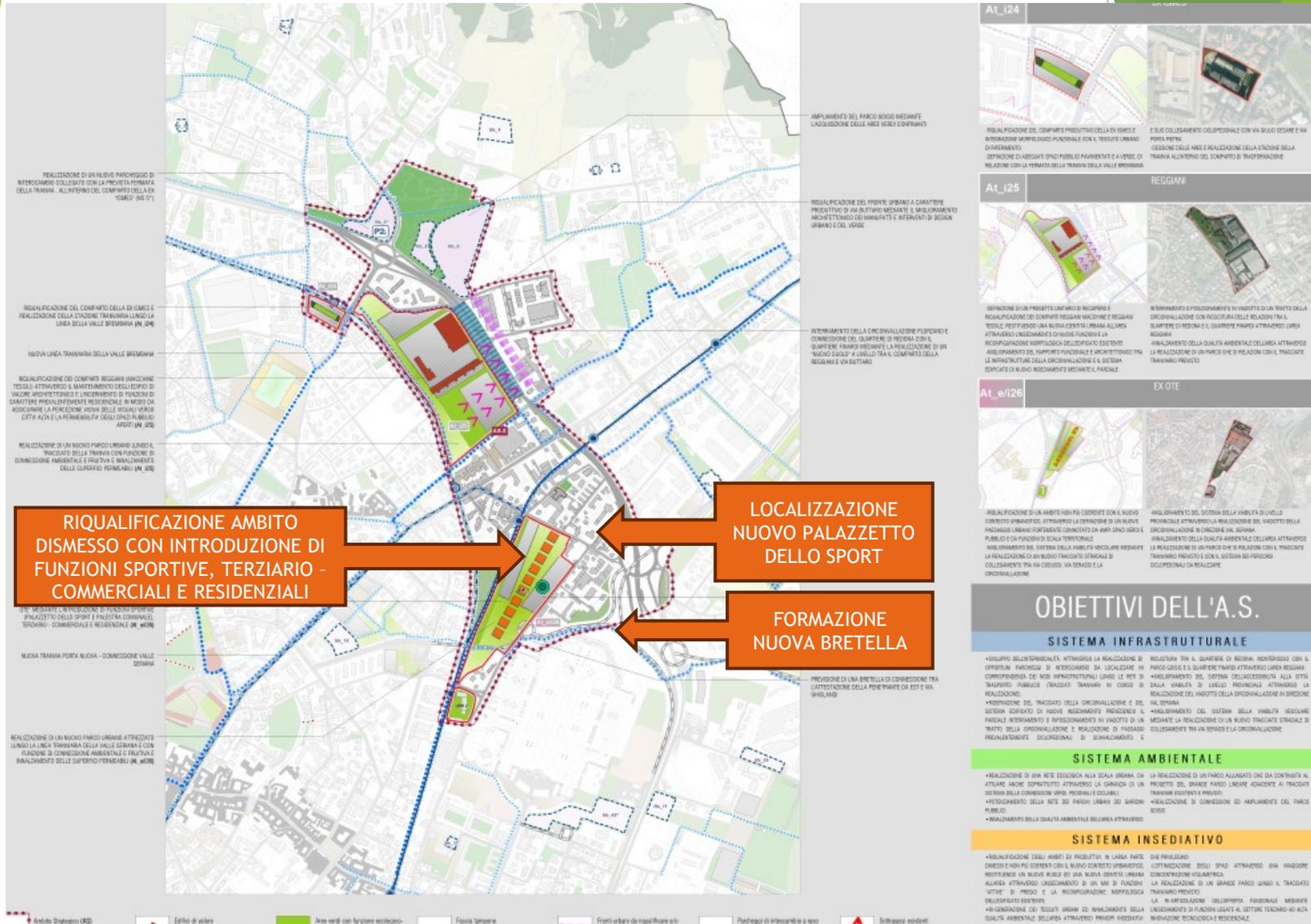


SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ESISTENTE
36.025 mq



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO: Ambito strategico 8 – La porta delle Valli



RIQUALIFICAZIONE AMBITO DIMESSO CON INTRODUZIONE DI FUNZIONI SPORTIVE, TERZIARIO - COMMERCIALI E RESIDENZIALI

LOCALIZZAZIONE NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT

FORMAZIONE NUOVA BRETTOLA



DOCUMENTO DI PIANO: Ambito di trasformazione 26 – ex Ote

INQUADRAMENTO DELL'AREA



PARAMETRI URBANISTICI

DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'ATI_26 si attesta su via Biancana, via Cerassi e via Odozusi, via Fermo-Cerassi e via Odozusi.
Stato di fatto	L'area risulta attualmente in buona parte agraria.

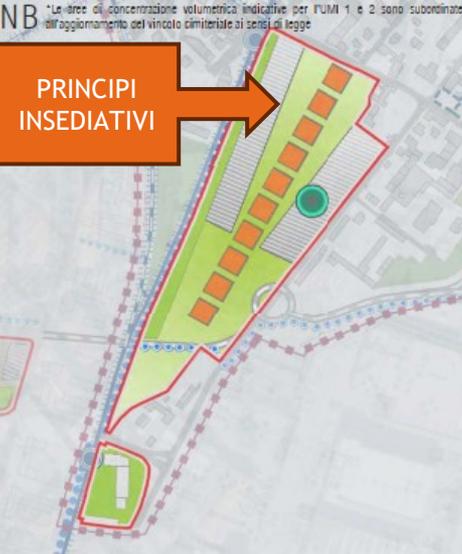
STRUMENTO ATTUATIVO

- Riqualificazione di un ambito non più coerente con il nuovo contesto urbanistico, attraverso la definizione di un nuovo paesaggio urbano fortemente connotato da ampi spazi verdi e pubblici e da funzioni di scala territoriale
- Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore terziario (Palazzetto dello Sport e nuova palestra comunale), terziario - commerciale e residenziale.
- Miglioramento del sistema della viabilità veicolare mediante la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di collegamento tra via Odozusi, via Cerassi e la circosvalle.
- Miglioramento del sistema della viabilità provinciale attraverso la realizzazione del viadotto della circosvalle in direzione Val Ceriana
- Innalzamento della qualità ambientale dell'area attraverso la realizzazione di un parco che si relazioni con il tracciato tranviario previsto e con il sistema dei percorsi ciclopedonali da realizzare

OBIETTIVI

OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

PRINCIPI INSEDIATIVI



SCHEMA INSEDIATIVO

PARAMETRI URBANISTICI

CRITERI INSEDIATIVI

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'ATI_26 si compone di due unità minime di intervento:

St (mq)	71.912
Slp(mq)	46.800*

UMI 1-Ex Ote (AT_1) UMI 2-Via Fermo-Cerassi (AT_2)

St (mq)	66.378	St (mq)	6.584
Slp(mq)	43.000*	Slp(mq)	3.800

* Di cui mq 13.000 destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico

STRUMENTO ATTUATIVO	STRUMENTO ATTUATIVO
Accordo di Programma	Piano Attuativo/ Programma Integrato d'Intervento

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3 A Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

La presente area è in sede di proposta di Accordo di Programma/Piano Attuativo/ Programma Integrato d'Intervento ed è destinata ad uso pubblico e di uso pubblico. Il presente documento è allegato al PGT. I parametri urbanistici di base indicati all'art.12 del DP00 -

La nuova apparizione evidente è rappresentata dall'identificazione delle aree di concentrazione volumetrica dei due nuovi ambiti che si verranno a creare a nord e a sud della bretella di collegamento tra via Odozusi e la penetrante da est, restituendo a via Can Fermo un ruolo marginale caratterizzato da traffico locale e di servizio.

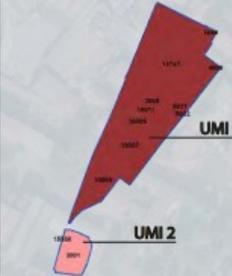
-Definizione di un progetto unitario di riqualificazione del compendio "ex Ote";
-Realizzazione di un grande parco disposto lungo tutto l'insediamento in direzione Nord/Sud che si relazioni con il tracciato tranviario previsto e che si allarghi all'interno dei nuovi insediamenti per divenire il cuore e lo spazio centrale vissuto e percepito;

- Disposizione delle nuove architetture secondo i principi:
 - del minor consumo di suolo;
 - della maggior concentrazione verso i bordi della via Cerassi;
 - integrare nel progetto urbano la fermata tranviaria "Biancana" ed il parcheggio in struttura previsto;
 - collocazione degli edifici in modo da rendere permeabile alla percezione visiva gli spazi aperti di relazione interni al nuovo insediamento (parco, piazze e percorsi) ed anche verso l'esterno non determinando effetti barriera;
 - costruzione di un nuovo paesaggio urbano identificabile anche alla scala sovrallocale che possa riferirsi coerentemente alle altre nuove centralità di Redona, in corso di attuazione o previste (Redona centro, l'AT di via Buratti, la ex Fob e l'ex Reggiani), quale forte polarità di un sistema multiplo di riqualificazione urbana

-caratterizzare come polarità urbana le attuali fermate della linea tranviaria, anche attraverso proposte architettoniche tali da presentare un'interpretazione del concetto di "porta";
-il progetto dovrà prestare attenzione e dimostrare sensibilità rispetto alla presenza nelle adiacenze del grande complesso architettonico del cimero monumentale.

ESTRAITTO CATASTALE

FUNZIONI PREVISTE



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
40	3501	41	2065
40	15558	41	16005
41	1644	41	16007
41	4699	41	16009
41	8091	41	16011
41	8082	41	15747

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2	
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL	
	Residenza sociale	RC		RC	
	Residenza temporanea	RC.3		RC.3	
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1	
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2	
Produttive	Attività artigianali	P1		P1	
	Produzione avanzata	P2		P2	
	Depositi, logistica e magazzini	P3		P3	
	Terziario diffuso	P4		P4	
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1		Ta.1	
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2	30
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1	
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2	
Commerci	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1	
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.2		Tr.2	10
	Esercizio di vicinato (<250,00mq.)	C1		C1	30
Commerci	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 1500,00 mq.)	C2.a		C2.a	
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00mq.) di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)	C2.b		C2.b	
	Grande strutture di vendita (>2501,00 mq.)	C3		C3	
	Centro Commerciale	C4		C4	
	Commercio Ingrosso	C5		C5	
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S		S	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn	

■ Funzioni ammesse
NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

Ambito di trasformazione E At_e/126

RIFERIMENTI CATASTALI

DESTINAZIONI D'USO

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

	DESCRIZIONE	UMI
SERVIZI	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato P50b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1
	Riconfigurazione della fermata TEB "Biancana"	1
	Realizzazione parcheggio di uso pubblico in struttura	1
	Nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici o di uso pubblico	1
	Realizzazione nuovi percorsi ciclopedonali con sovrappasso della Circonvallazione per il completamento della rete ciclopedonale primaria	1
	Ri-localizzazione dell'area mercatale attualmente collocata in via Odozusi	1
	Nuova struttura polivalente "Palazzetto dello Sport" convenzionata ad uso pubblico di scala territoriale e relativi parcheggi di pertinenza	1
Nuova palestra comunale	1	
INFRASTRUTTURE	Cessione delle aree e realizzazione del nuovo tracciato stradale tra Via Odozusi, Via Cerassi, Circonvallazione e nuovo viadotto direzione Val Ceriana	1
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1+2

*Titolo II CAPO B del DP00 - INDIRIZZI E CRITERI



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO: PREVISIONI DI PIANO

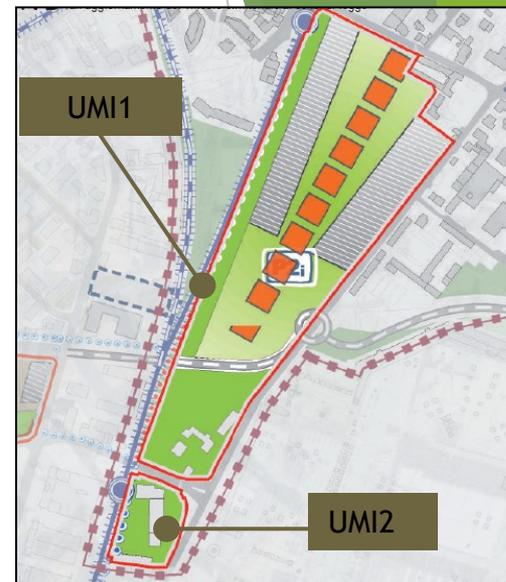
At_e/i26 - UMI1

OBIETTIVI

- ✓ **riqualificazione ambito con spazi verdi pubblici** e funzioni di scala territoriale;
- ✓ maggiore concentrazione volumetrica e insediamento di funzioni terziarie ad alta innovazione tecnologica e residenziale;
- ✓ **miglioramento del sistema di viabilità veicolare** tra via Codussi, via Serassi e la circonvallazione;
- ✓ **miglioramento del sistema di viabilità di livello provinciale** attraverso la realizzazione di un **parcheggio pubblico di interscambio**;
- ✓ **realizzazione di un parco**

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- ✓ **realizzazione di residenze sociali e/o temporanee**
- ✓ Realizzazione delle stazioni e spazi connessi della tramvia "San Fermo" ed "ex-OTE" (UMI 1 e 2)
- ✓ realizzazione **parcheggio pubblico/di uso pubblico di interscambio**
- ✓ realizzazione nuovo parco urbano;
- ✓ nuove **connessioni ciclopedonali nord-sud** (UMI 1 e 2)
- ✓ Rilocalizzazione **area mercatale di via Codussi** e realizzazione nuova area (UMI 1 e 2)
- ✓ nuovo tracciato stradale tra via Codussi, via Serassi e la Circonvallazione.



St 72.315 mq
Slp 37.050 mq
Strumento attuativo: P.A./P.I.I.

FUNZIONI AMMESSE

RESIDENZIALE (R)
TERZIARIO (Ta, Tu1, Tr2)
COMMERCIALE (C1)
SERVIZI (S)

DALLE PREVISIONI DI PIANO AL PROCEDIMENTO ATTUATIVO

AVVIO DEL DIALOGO:

CONTENUTI PROTOCOLLO DI INTESA 21.12.2016

GOVERNANCE

SOGGETTI

- ✓ COMUNE
- ✓ PROVINCIA
- ✓ TEB
- ✓ GRUPEDIL



OBIETTIVI

Attuare un intervento **pubblico/privato**, attraverso un Accordo di Programma in variante al PGT, che, nell'ambito di un intervento complessivo di **riqualificazione di un'area industriale dismessa e degradata**, preveda la realizzazione di una **nuova struttura polivalente di interesse pubblico di scala territoriale** e le adeguate **opere infrastrutturali connesse**, volte a risolvere le criticità del sistema di accessibilità del quadrante nord-est della città, valorizzando al contempo la fruibilità del sistema di trasporto pubblico su rotaia.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Realizzazione di una nuova struttura polivalente di interesse pubblico a scala territoriale (mq 10.000)

Realizzazione di una nuova palestra comunale (mq 3.000)

Realizzazione delle opere infrastrutturali connesse, volte a risolvere la criticità del sistema di accessibilità del quadrante nord-est della città e valorizzazione del trasporto pubblico su rotaia

Realizzazione di un nuovo parcheggio di uso pubblico in struttura

FUNZIONI PROPOSTE

Terziario per lo sport, il benessere e la salute	mq 4.000
Commerciale (grande struttura di vendita)	mq 15.000 max
Residenziale	mq 5.000
Terziario ricettivo alberghiero	mq 6.000

PRINCIPALI PASSAGGI DELL' ITER AMMINISTRATIVO

- ✓ **2016** – Sottoscrizione **Protocollo d'intesa** tra Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, TEB, società Groupedil per la promozione dell'Accordo di programma con l'adesione di Regione Lombardia per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport ed opere infrastrutturali a scala provinciale
- ✓ **2017** – (19/01/17) il Sindaco di Bergamo invia a Regione Lombardia la **richiesta di adesione** all'accordo di programma promosso dal Comune di Bergamo con la partecipazione della Provincia di Bergamo, TEB, società Groupedil per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport ed opere infrastrutturali a scala provinciale
- ✓ **2017** – (23/02/17) con Delibera di Giunta Comunale è stata **avviata la procedura di VAS**
- ✓ **2017** – (13/03/17) con DGR X/6322 Regione Lombardia ha deliberato **l'adesione all'accordo di programma**
- ✓ **2017** – (29/03/17) si è insediato il **comitato dei rappresentati** che ha nominato i rappresentanti della **segreteria tecnica**
- ✓ **2017** – (12/04/17) con decreto dirigenziale sono stati **individuati per la procedura di VAS le autorità (competente, procedente ..)**
- ✓ **2017** – (21/12/1) è stata **depositata a Regione Lombardia l'istanza di assoggettabilità a VIA (GSV)**
- ✓ **2018** – (26/06/18) con **Decreto regionale** è stata **stabilita la non assoggettabilità a VIA**
- ✓ **2018** – (27/06/18) nella **Conferenza dei Servizi** è stata **approvata l'attivazione della GSV organizzata in forma unitaria**
- ✓ **2018** – (19/07/18) La **conferenza dei rappresentanti ha validato l'ipotesi di accordo di programma** predisposto dalla segreteria tecnica

PRINCIPALI PASSAGGI DELL' ITER AMMINISTRATIVO

2018 – I soggetti sottoscrittori hanno ratificato il testo di accordo nei propri organi competenti:

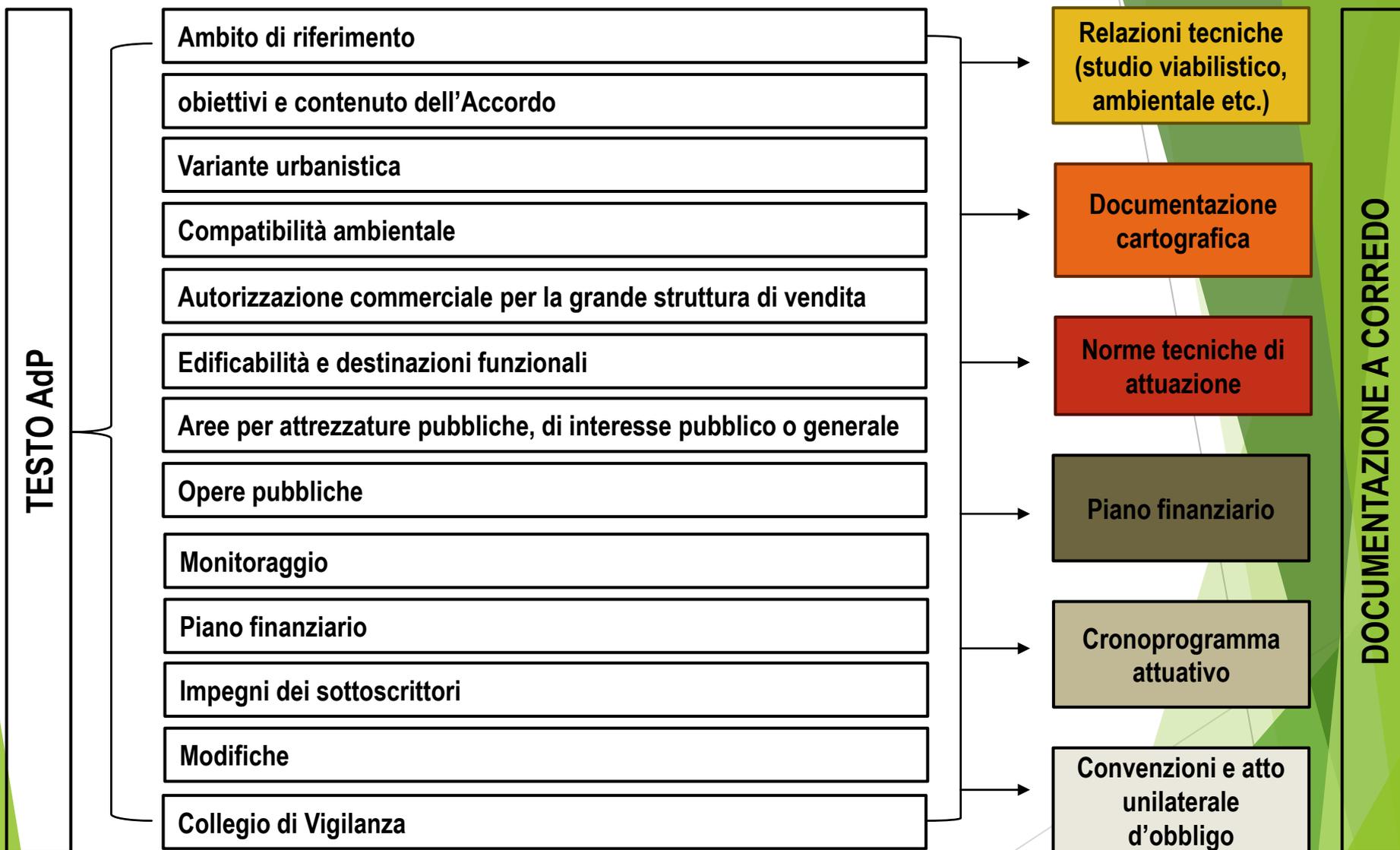
- ✓ regione Lombardia con d.g.r. n. 404 del 2 agosto 2018
- ✓ provincia di Bergamo con Decreto del Presidente della Provincia n. 190 del 31.07. 2018
- ✓ comune di Bergamo con DGC n. 196 del 26.07. 2018
- ✓ tramvie Elettriche Bergamasche s.p.a. (TEB), con deliberazione del C.d.A. del 1 agosto 2018

2018 – 7 settembre 2018 è stato sottoscritto digitalmente da tutti i soggetti, unitamente a tutti gli allegati con marca temporale.

2018 – AdP comporta variante allo strumento urbanistico, è stato oggetto di ratifica con delibera di Consiglio Comunale n.117 del 24 settembre 2018 ai sensi dell'art. 34 c.5 del d.lgs n.267/2000

2018 - con la pubblicazione sul BURL 42 - Serie Ordinaria - Mercoledì 17 ottobre 2018 l'accordo di programma è divenuto efficace nelle sue previsioni.

LA STRUTTURA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA



I PRINCIPALI CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA 07.09.2018



Chorus Life si impegna a:

- ✓ attuare gli interventi previsti
- ✓ **assumere le indennità di esproprio e/o di occupazione d'urgenza**
- ✓ **convenzionare con il Comune** l'uso pubblico della nuova **struttura polivalente «ARENA»**
- ✓ **farsi carico della progettazione e realizzazione delle componenti architettoniche** di una nuova fermata adiacente al bivio delle due linee tranviarie T2
- ✓ **sottoscrivere con l'Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale** del Bacino di Bergamo uno specifico **accordo per la definizione di idonee modalità di gestione del servizio** di trasporto pubblico, **in occasione di particolari eventi** ospitati dalla nuova struttura polivalente



Regione Lombardia

- ✓ emettere il Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'Accordo e
- ✓ provvedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della l.r. n. 2/2003, alla pubblicazione sul BURL
- ✓ prestare la collaborazione e l'assistenza necessarie a garantire la rapida e coordinata esecuzione del programma di interventi previsti dal presente Accordo;
- ✓ garantire il coordinamento tra le opere infrastrutturali previste dal presente Accordo e quelle legate ad altri interventi di valenza regionale che possano avere interferenze e collegamenti reciproci;

I PRINCIPALI CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA 07.09.2018



Provincia di Bergamo

- ✓ prestare la collaborazione e l'assistenza necessarie a garantire la rapida e coordinata esecuzione del programma di interventi previsti dal presente Accordo;
- ✓ garantire il coordinamento tra le opere infrastrutturali previste dal presente Accordo e quelle legate ad altri interventi di valenza provinciale che possano avere interferenze e collegamenti reciproci;



Il Comune di Bergamo si impegna a:

- ✓ **avviare e concludere le procedure** amministrative di occupazione d'urgenza e di **espropriazione** di pubblica utilità;
- ✓ **Rilasciare i titoli abilitativi per le opere pubbliche;**
- ✓ **trasferire all'interno della nuova palestra comunale le attività sportive** presenti nell'attuale palazzetto dello sport
- ✓ **Coerenzare le previsioni del PUMS in funzione degli impegni assunti** e dell'obiettivo di sostenibilità trasportistica in caso di grandi eventi negli impianti in revisione nel quadrante nord occidentale cittadino, anche in relazione ai possibili scenari di sviluppo del progetto della linea tranviaria "T2"
- ✓ scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti
- ✓ **verificare la compatibilità e l'integrazione funzionale ed urbanistica dell'intervento di riqualificazione urbana con gli sviluppi del progetto della linea tranviaria "T2"**

AdP COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AL P.G.T.

At_e/i26 - UMI1

OBIETTIVI

- ✓ riqualificazione ambito con spazi verdi pubblici e funzioni di scala territoriale
- ✓ maggiore concentrazione volumetrica e insediamento di funzioni **sportive**, terziario – **commerciale** e residenziale
- ✓ miglioramento del sistema di viabilità veicolare tra via Codussi, via Serassi e la circonvallazione
- ✓ miglioramento del sistema di viabilità di livello provinciale attraverso la realizzazione **del viadotto della circonvallazione (direzione Val Seriana)**
- ✓ realizzazione di un parco

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- ✓ realizzazione di residenze sociali e/o temporanee
- ✓ **Riconfigurazione fermata TEB 'Bianzana'**
- ✓ realizzazione parcheggio di uso pubblico **in struttura**
- ✓ **Nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici o di uso pubblico**
- ✓ **Nuovi percorsi** ciclopedonali **con sovrappasso della circonvallazione**
- ✓ Rilocalizzazione area mercatale di via Codussi
- ✓ Nuovo **'Palazzetto dello Sport'** convenzionato ad uso pubblico
- ✓ **Nuova palestra comunale**
- ✓ nuovo tracciato stradale tra via Codussi, via Serassi Circonvallazione e **nuovo viadotto direzione Val Seriana**

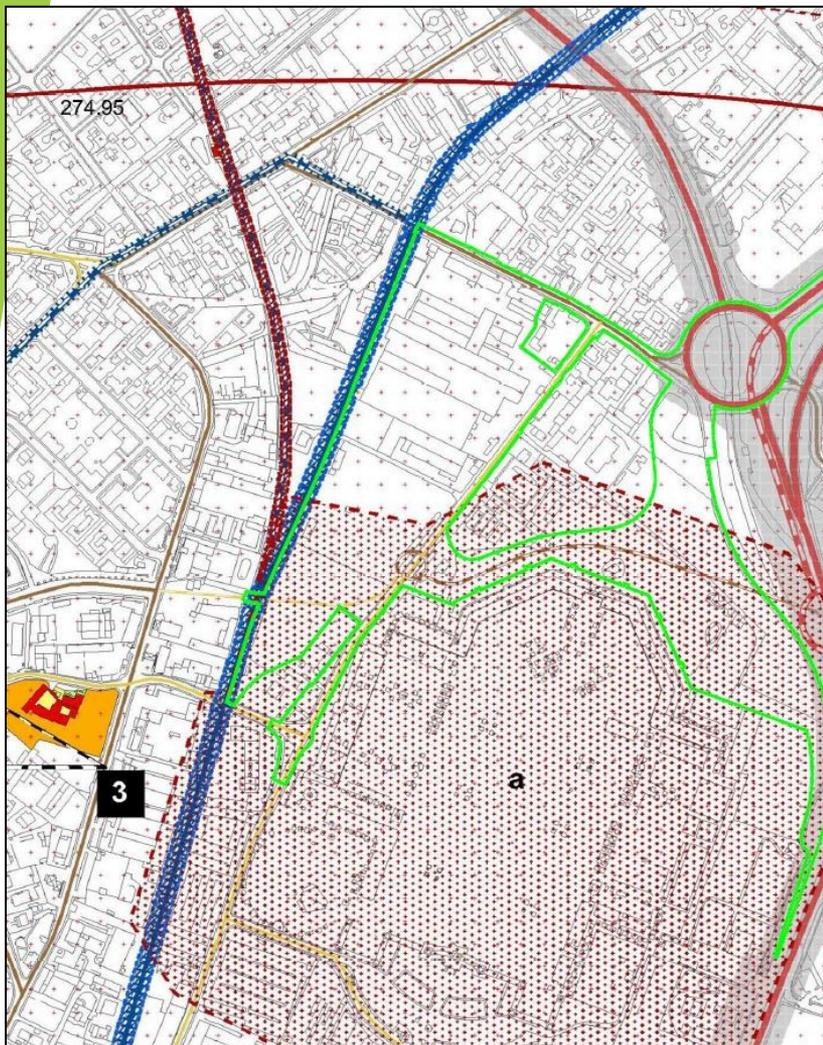


St **65.378 mq**
Slp **43.000 mq**
Strumento attuativo: **AdP**

FUNZIONI AMMESSE

RESIDENZIALE (R)
TERZIARIO (Ta, Tu1, Tu2, Tr1, Tr2)
COMMERCIALE (C1, C2a, C2b, C3, C4)
SERVIZI (S)

I VINCOLI SUL COMPARTO



VINCOLO FERRO-TRAMVIARIO
(D.P.R. 753/1980)

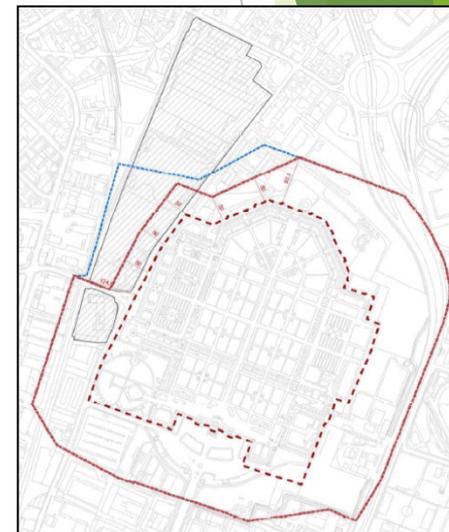
VINCOLO AEROPORTUALE
(ART. 707 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE AEREA)

VINCOLO DI RISPETTO STRADALE
(D. LGS. 285/1992, D.P.R. 495/1992)

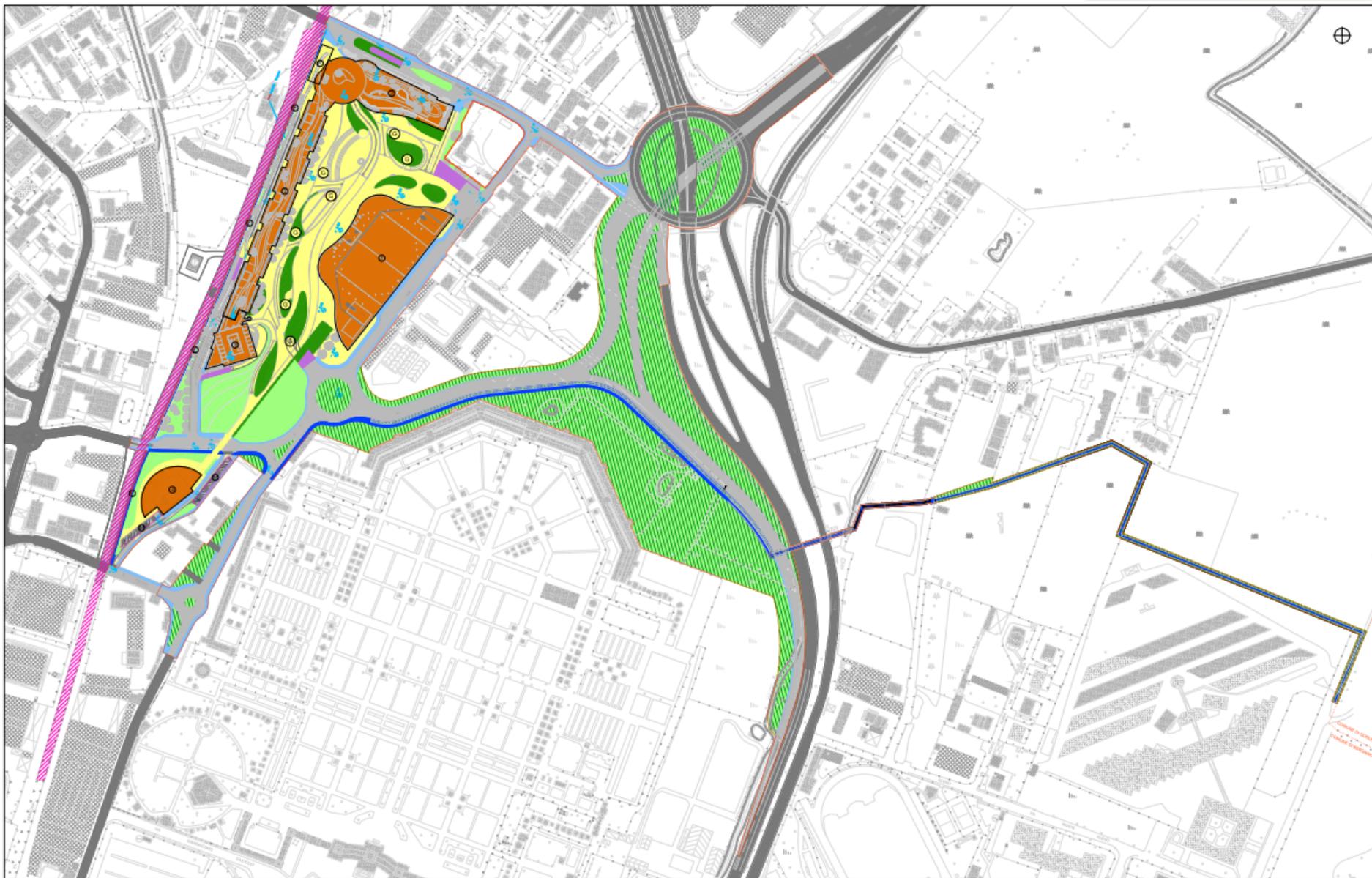
VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE
(REGIO DECRETO 1265/1934)

Delibera di Consiglio Comunale
115 del 24.09.2018

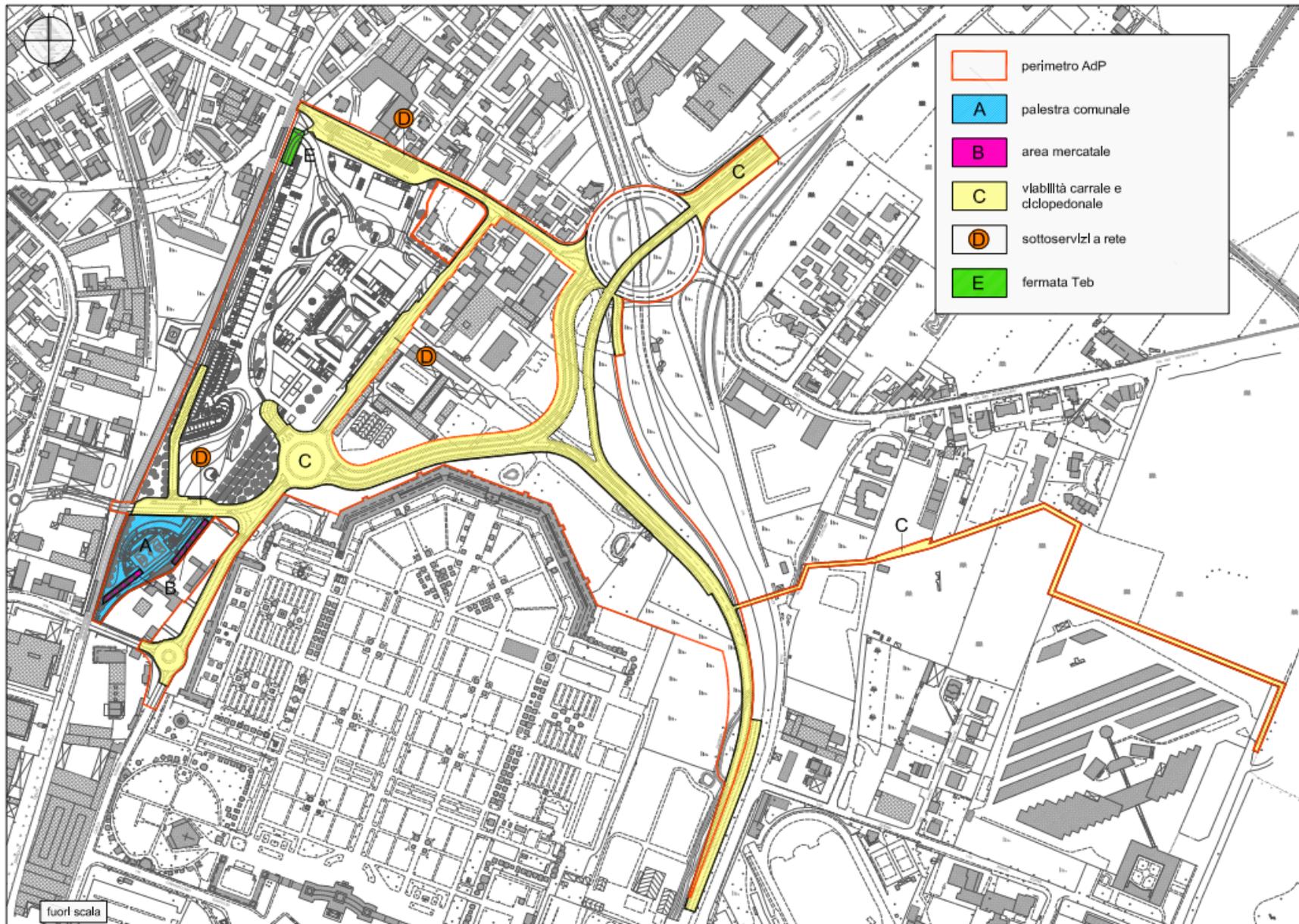
**RIDUZIONE DELLA ZONA DI
RISPETTO CIMITERIALE SUL
LATO NORD - OVEST**
(riduzione fascia a 50 mt)



ADP - ASSETTO PLANIVOLUMETRICO GENERALE



ADP - PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE



IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ALLEGATO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA 2018

Opere pubbliche a scomputo oneri/contributi dovuti	stima costi opere pubbliche	oneri di urbanizzazione dovuti	contributi aggiuntivi dovuti	differenza costi/oneri-contributi
Opere di urbanizzazione primaria:				
riqualificazione via Bianzana	€ 150.000			
riqualificazione via Serassi e nuova rotonda	€ 730.000			
prolungamento via Codussi fino alla nuova rotonda di via Serassi	€ 110.000			
attraversamento a raso linea TEB "T1" e adeguamento impianti*	€ 200.000			
nuova radiale di entrata in città	€ 800.000			
bretella di uscita dalla città verso sud	€ 895.000			
nuova rotonda via San fermo/via serassi	€ 70.000			
potenziamento ed integrazione sottoservizi	€ 500.000	<i>oneri 1^a</i>		
Totale	€ 3.455.000	€ 1.731.700		€ 1.723.300
<i>* la copertura dei costi complessivi dell'intervento, in fase di stima, sarà definita tra le parti con successivo atto integrativo all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 14.3 dell'Accordo</i>				
Opere di urbanizzazione secondaria:				
Palestra comunale e area mercatale	€ 4.460.000	<i>oneri 2^a</i> € 2.277.700		€ 2.182.300
Opere infrastrutturali di scala territoriale:				
viadotto Largo Decorati	€ 4.350.000		<i>standard di qualità</i> € 4.009.400	
opere a verde di mitigazione ambientale	€ 305.000		<i>oneri GSV (quota 85%)</i> € 1.261.568	
passerella e percorso ciclopedonale di collegamento a Gorle	€ 1.925.000			
riconfigurazione fermata TEB "Bianzana"	€ 65.000			
Totale	€ 6.645.000		€ 5.270.968	€ 1.374.032
TOTALE COMPLESSIVO	€ 14.560.000	€ 4.009.400	€ 5.270.968	€ 5.279.632

Oneri/contributi da versare:	Importi
oneri GSV (quota 15% x misure compensative socio-economiche)	€ 222.630
monetizzazione perequazione urbanistica**	€ 822.000
Totale	€ 1.044.630

** stima da sottoporre a parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate

ADP – STUDIO ANCORAMENTI E MORFOLOGIA URBANA



1. Fermata Bianzana della tramvia



2. Via Bianzana



3. Via Carlo Serassi



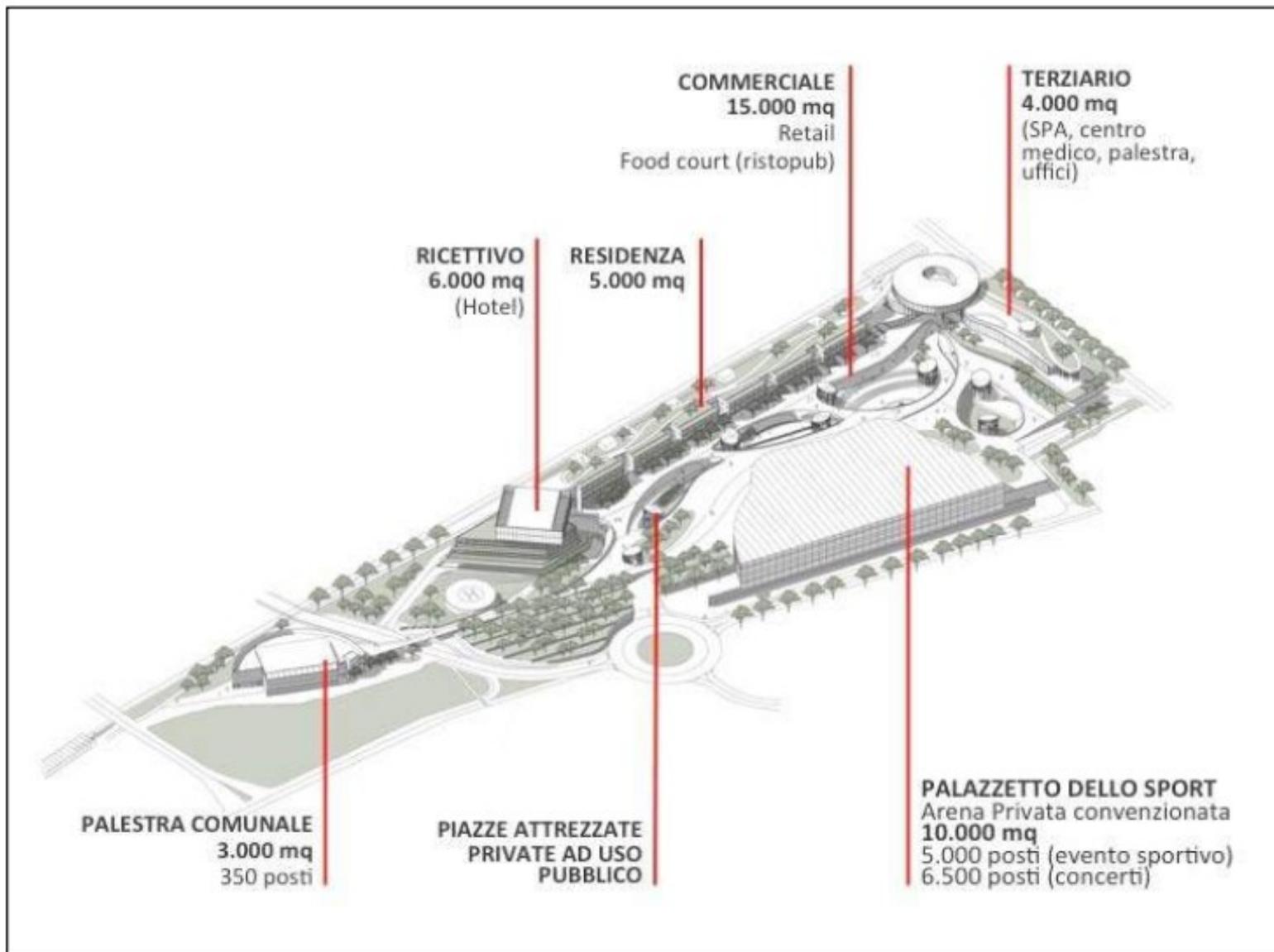
4. Via Carlo Serassi
In corrispondenza del futuro rondò



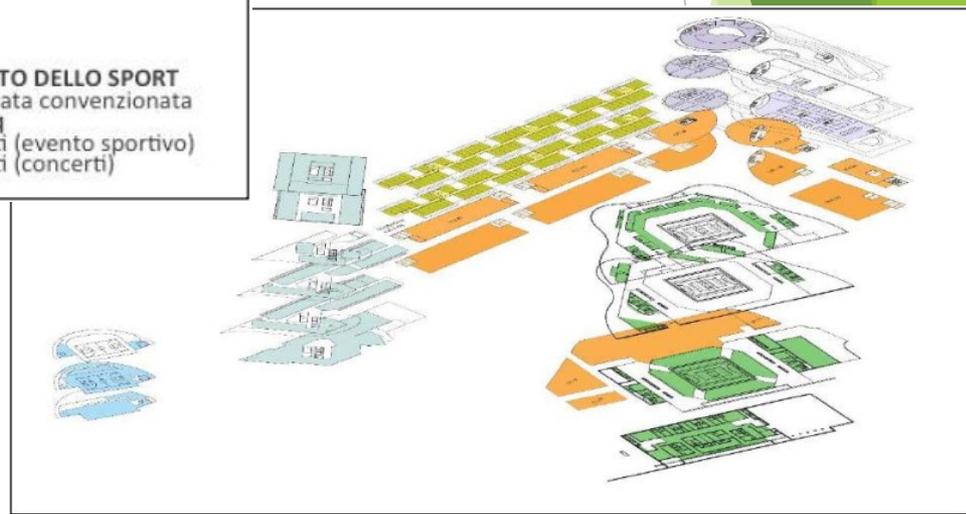
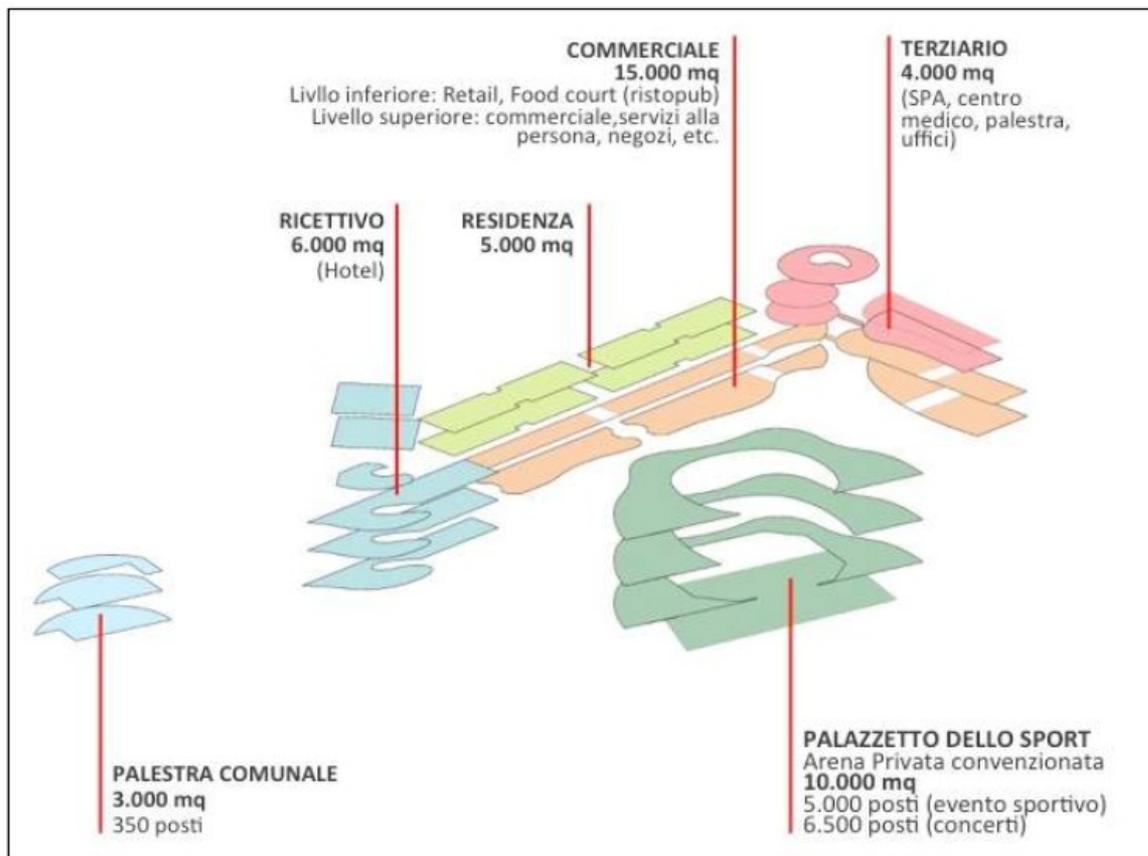
5. Via privata adiacente alla TEB



ADP – SVILUPPO DELLE DESTINAZIONI D'USO

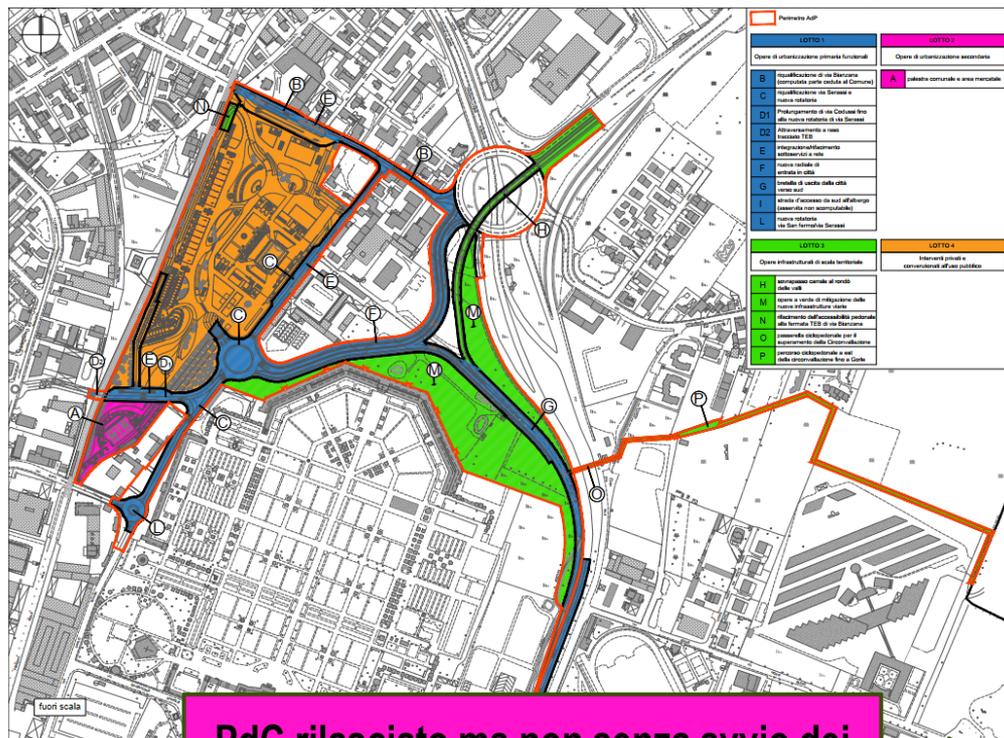


ADP – SVILUPPO DELLA SL PER DESTINAZIONI D'USO E LIVELLI



LOTTI FUNZIONALI DI INTERVENTO E TITOLI ABILITATIVI

a seguito delle procedure di caratterizzazione e bonifica



PdC rilasciato ma non senza avvio dei lavori per conseguente modifica delle previsioni urbanistiche

LOTTO 1

PDC7/2019 prot. n. E0431566 del 21/12/2018

PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI AL COMPARTO

LOTTO 2

PDC8/2019 prot. n. E041594 del 21/12/2018

PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCALA TERRITORIALE

LOTTO 3

PDC 9/2019 prot. n. E0432023 del 21/12/2018

PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO ADIBITO A PALESTRA COMUNALE DENOMINATO "GYM "

LOTTO 4

PDC 2177/2019 prot. n. E041594 del 21/12/2018

PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO AGLI EDIFICI PRIVATI



MODIFICHE ADP: PRIMO ATTO INTEGRATIVO ALL'ADP (pubblicazione BURL Aprile 2024)

TEMI

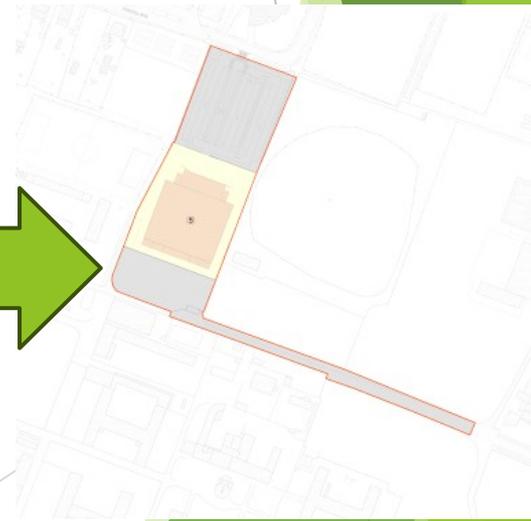
1. Rilocalizzazione struttura sportiva comunale
 - da 600 a 2.500 posti a sedere;
 - al di fuori del perimetro dell'AdP;
 - Compartecipazione economica del Comune (5.475.000€)
2. Revisione assetto viabilistico;
 - Eliminazione previsione rotatoria;
 - Eliminazione attraversamento a raso TEB;
 - Realizzazione fermata tramviaria di interscambio delle 2 linee (T2 finanziata a seguito dell'approvazione dell'AdP);
3. Rimodulazione aree a standard;
 - Da Atto Integrativo +5.329,26 mq rispetto al fabbisogno minimo dovuto
4. Previsione nuovo servizio convenzionato per residenza universitaria
 - 3.000 mq di Slp sulle aree su cui era originariamente prevista la palestra
 - Ai sensi dell'allora vigente PGT: nuovo Servizio insediato senza necessità di variante urbanistica

ATTO INTEGRATIVO ALL'ADP (pubblicazione BURL Aprile 2024)



**Modifica della
previsione delle
GYM con il nuovo
studentato**

**Introduzione della
previsione del
nuovo palazzetto
dello Sport**



IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ALLEGATO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA 2018

Opere pubbliche a scomputo oneri/contributi dovuti	stima costi opere pubbliche*	oneri di urbanizzazione dovuti	contributi aggiuntivi dovuti	differenza costi/oneri-contributi
Opere di urbanizzazione primaria:				
Opere preliminari (pulizia e sgombrò aree, smaltimento materiale magazzino comunale, recinzione nuovi confini, ripristino aree espropriate) AP0	954.357,67			
riqualificazione via Bianzana AP1	1.444.650,09			
riqualificazione via Serassi e nuova rotatoria AP5	1.022.944,87			
prolungamento via Codussi fino alla nuova rotatoria di via Serassi AP3	1.163.691,07			
attraversamento a raso tracciato TEB (1)	-			
nuova radiale di entrata in città AP4	1.164.121,93			
bretella di uscita dalla città verso sud AP6	-			
nuova palestra comunale AP7	140.582,65			
nuovo impianto semaforico e allargamento sede stradale via San fermo AP2	196.324,09			
potenziamento ed integrazione sottoservizi AP9 e altri appalti	325.392,45	<i>oneri 1^A</i>		
Totale	6.412.064,82	1.731.700,00		4.680.364,82
		<i>oneri 2^A</i>		
Nuovo Palazzetto Comune AP10 (2)	12.475.000,00			
di cui in carico a Chorus Life	7.000.000,00	2.277.700,00		4.722.300,00
di cui in carico al Comune	5.475.000,00			
Opere infrastrutturali di scala territoriale:				
Sovrappasso rondò delle valli AP6			<i>standard di qualità</i>	
Passerella e percorso ciclopedonale di collegamento a Gorle AP6	8.759.488,96		4.009.400,00	
bretella di uscita dalla città verso sud AP6			1.261.568,30	
Opere a verde di mitigazione ambientale AP8	373.465,21		<i>oneri GSV (quota 85%)</i>	
Riconfigurazione fermata TEB "Bianzana"- compreso in AP1	-			
Totale	9.132.954,17		5.270.968,30	3.861.985,87
TOTALE COMPLESSIVO CAPEX	22.545.018,99	4.009.400,00	5.270.968,30	13.264.650,69
Oneri/contributi da versare:		Importi		
oneri GSV (quota 15% x misure compensative socio-economiche)		222.629,70		
monetizzazione perequazione urbanistica		864.000,00		
Totale		1.086.629,70		

RICOLLOCAZIONE DEL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT



IL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT

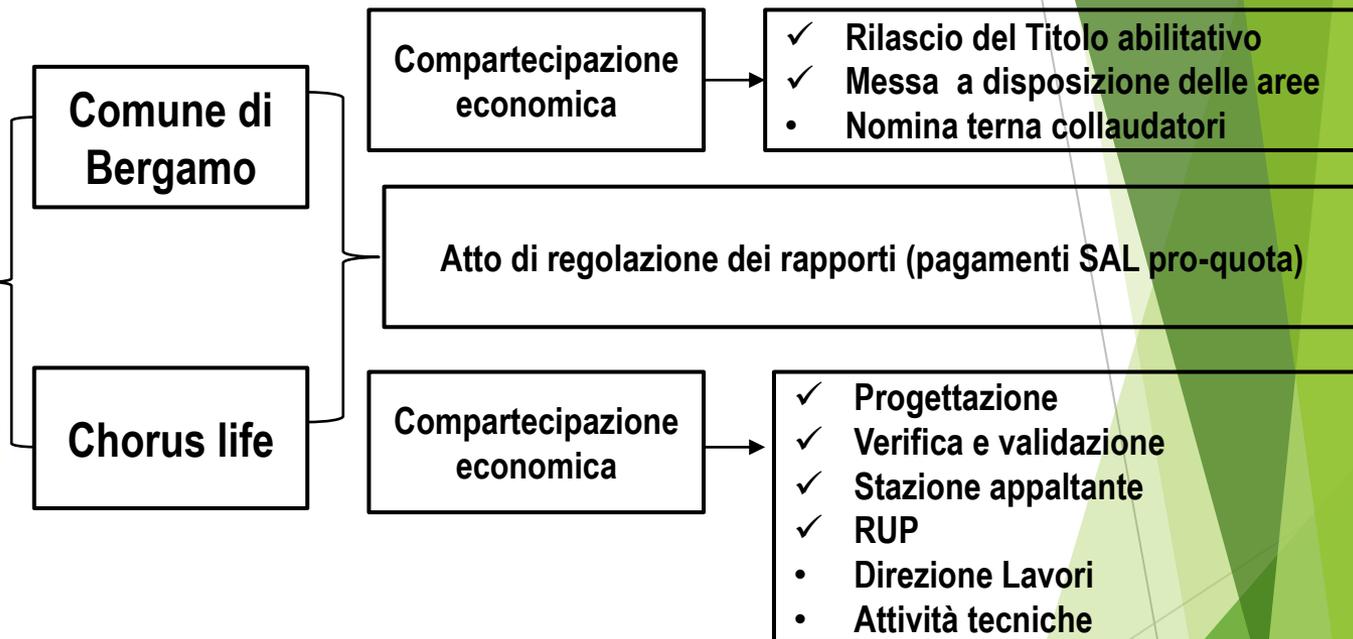
Istanza permesso di costruire 23/2024 Prot. 0151727 del 07/05/2024 in attuazione dell'atto integrativo all'Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, T.E.B. s.p.a. e, in adesione Chorus life s.p.a., per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport ed adeguamento della viabilità di via Castel Regina.

Rilascio della determinazione motivata di conclusione favorevole del procedimento costituente titolo abilitativo in data 8/07/2024



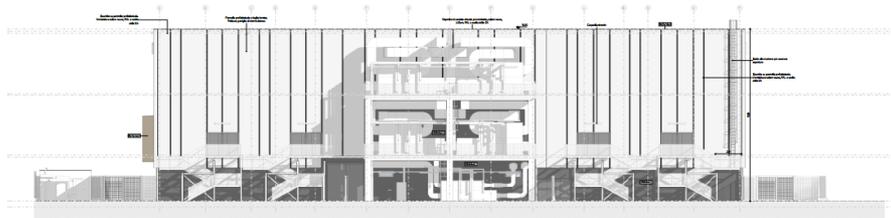
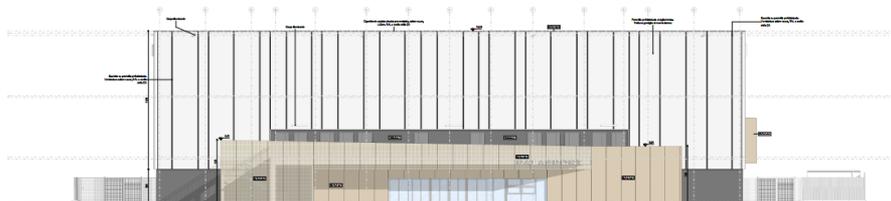
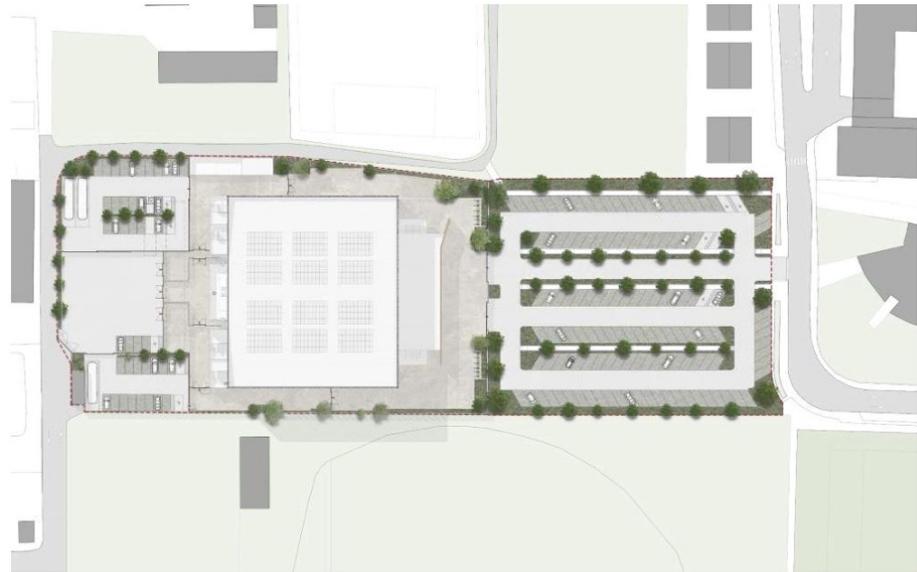
AdP
1 AI

Palazzetto
dello sport



In fase di aggiudicazione definitiva la procedura di gara

IL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT



IL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT



Vista 02 - vista senza spettatori dal livello L01
INTERNI



Vista 03 - vista con spettatori dal livello L01
INTERNI



Vista 04 - vista dal livello L00
INTERNI



Vista 05 - vista dal livello L01
INTERNI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE