

SCHEMA DI CONVENZIONE

per la regolazione dei reciproci impegni connessi all'assegnazione dei finanziamenti regionali nell'ambito dell'Accordo di Programma per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo e Colleoni a Bergamo.

TRA

Regione Lombardia (in seguito anche "Regione"), con sede in Milano, Piazza Città di Lombardia 1, codice fiscale n. 80050050154 e partita IVA n. 12874720159, rappresentata da _____, autorizzato alla sottoscrizione della presente Convenzione con _____ n. _____ del _____;

Università degli Studi di Bergamo (in seguito anche "Università"), con sede in Bergamo, Via Salvecchio 11, codice fiscale n. 80004350163 e partita IVA n. 01612800167, rappresentata da _____, autorizzato alla sottoscrizione della presente Convenzione con _____ n. _____ del _____;

PREMESSO che:

- con decreto n. 41 REP 004-0000041/2016 [II11/F0001-16] del Sindaco del Comune di Bergamo è stato approvato l'Accordo di Programma tra Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo e CDP Investimenti SGR S.p.a. per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo e Colleoni, in Bergamo (AdP ex caserme Montelungo e Colleoni nel seguito);
- con d.g.r. 23 giugno 2020, n. XI/3267 Regione Lombardia ha aderito all'Accordo promosso dal Comune di Bergamo, valutandone la coerenza con gli obiettivi primari della programmazione regionale, al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi concordati di riqualificazione e riconversione funzionale dell'intero complesso delle ex caserme Montelungo e Colleoni;
- con d.g.r. 5 agosto 2020, n. XI/3532 è stata approvata l'ipotesi di Atto integrativo all'AdP ex caserme Montelungo e Colleoni;
- con d.p.g.r. 9 ottobre 2020, n. 615, pubblicato sul BURL, s.o. n. 42 del 14 ottobre 2020, è stato definitivamente approvato l'Atto integrativo all'AdP ex caserme Montelungo e Colleoni, sottoscritto con firma digitale, marca temporale del 31 agosto 2020, dal Comune di Bergamo, Regione Lombardia, Università degli Studi di Bergamo e CDP Investimenti SGR S.p.a.;
- con d.g.r. 17 ottobre 2022, n. XI/7177 è stata approvata l'ipotesi del Secondo atto integrativo all'AdP ex caserme Montelungo e Colleoni;
- con decreto sindacale del 17 gennaio 2023 n. 3, pubblicato su BURL s.a.c. n. 4 del 25 gennaio 2023 è stato approvato il Secondo atto integrativo all'AdP ex caserme Montelungo e Colleoni a Bergamo, sottoscritto con firma digitale, marca temporale del 30 dicembre 2022, da Comune di Bergamo, Regione Lombardia, Università degli Studi di Bergamo e, in adesione, CDP Immobiliare SGR S.p.a.;

- con d.g.r. 17 giugno 2024, n. XII/2568 è stata approvata l'ipotesi del Terzo atto integrativo all'AdP ex caserme Montelungo e Colleoni;
- con decreto sindacale del 25 giugno 2024 n. 27, pubblicato su BURL s.a.c. n. 28 del 10 luglio 2024 è stato approvato il Terzo atto integrativo all'AdP ex caserme Montelungo e Colleoni a Bergamo, sottoscritto con firma digitale, marca temporale del 24 giugno 2024, da Comune di Bergamo, Regione Lombardia, Università degli Studi di Bergamo e, in adesione, CDP Real Asset SGR s.p.a. (già CDP Immobiliare SGR S.p.a. e già CDP Investimenti SGR S.p.a.);
- lo "Schema di Convenzione tra Regione Lombardia e Università degli Studi di Bergamo per la regolazione dei reciproci impegni connessi all'assegnazione dei finanziamenti regionali nell'ambito dell'Accordo di Programma per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo e Colleoni a Bergamo" è stato approvato:
 - con delibera del Consiglio di amministrazione dell'Università degli Studi di Bergamo rep. n. _____ del _____;
 - con delibera di giunta regionale n. _____ del _____;

PREMESSO inoltre che:

- con l.r. 28 dicembre 2018, n. 24 "Legge di stabilità 2019/2021" Regione ha stanziato euro 10.000.000,00 per le annualità 2019-23 da destinarsi, nell'ambito della programmazione negoziata, alla residenzialità universitaria di Bergamo;
- con l.r. 7 agosto 2020, n.18 "Assestamento al bilancio 2020–2022 con modifiche di leggi regionali" ha precisato che i finanziamenti assegnati all'Università di Bergamo sono da destinarsi nell'ambito della programmazione negoziata alle nuove sedi universitarie di Bergamo, all'interno delle ex caserme Montelungo e Colleoni;
- con d.g.r. 5 agosto 2020, n. XI/3531 "Programma degli interventi per la ripresa economica – variazioni al Bilancio di Previsione 2020-2022" sono stati assegnati all'Università di Bergamo ulteriori euro 5.000.000,00 per la riqualificazione della ex caserma Montelungo, poi aggiornata con d.g.r. 3 marzo 2021, n. XI/4381, che ha previsto, tra le modalità di assegnazione dei finanziamenti, la sottoscrizione di una Convenzione con i beneficiari per la definizione degli impegni delle parti;
- con d.d.s. 14 dicembre 2020 n.15668 è stato assunto l'impegno di spesa a favore dell'Università degli Studi di Bergamo per complessivi euro 15.000.000;

PRESO ATTO che:

- con verbale del 6 agosto 2021 della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni economico-estimative dell'Agenzia del Demanio prot. 14471/C6 la stima dei costi di acquisto pari a euro 7.700.000,00 delle aule nella ex caserma Colleoni è stata valutata congrua, e la stima del costo di acquisto della ex caserma Montelungo da destinare a residenza universitaria, è stata rideterminata in euro 22.260.000,00;
- con delibera di Rep. 207/2022 del Consiglio di amministrazione dell'Università, seduta del 5 ottobre 2022, sono stati stanziati euro 39.800.000,00, IVA e oneri inclusi, alla voce contabile 06.60.02 "Costi di investimento per progetti" cod. progetto "Montelungo" del Bilancio dell'Ente, finalizzati all'acquisto

dell'immobile ristrutturato denominato ex caserma Montelungo e ad una porzione dell'immobile denominato ex caserma Colleoni;

VISTE:

- la l.r. 31 marzo 1978, n. 34 "Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione";
- la Decisione della Commissione Europea n. 2012/21/UE del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea relativa agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (SIEG);
- il decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli Aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato Istitutivo della Comunità Europea";
- la l. 23 maggio 2014, n. 80, di conversione del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47;
- la l.r. 8 luglio 2016, n.16 e, in particolare, l'art. 1, comma 3 che stabilisce che "gli alloggi sociali di cui alla presente legge possiedono le caratteristiche e le finalità degli alloggi sociali così come definiti all'art.1, comma 2 del decreto ministeriale 22 aprile 2008" e l'art. 35 che prevede, tra i servizi abitativi sociali, quelli residenziali universitari, indicando che la Regione sostiene la realizzazione di residenze universitarie e servizi a supporto dell'attività formativa per gli studenti fuori sede;
- la d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 "Metodologia di valutazione della sovra compensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione degli interventi, ai sensi della l.r. 30 marzo 2016, n. 8 Legge europea regionale 2016, art. 6 Servizio di interesse economico generale nell'ambito dei servizi abitativi", aggiornata con la d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727;

RICHIAMATI i contenuti del Terzo atto integrativo all'AdP ex caserme Montelungo e Colleoni a Bergamo e gli impegni in capo all'Università degli Studi di Bergamo e a Regione Lombardia;

CONSIDERATO che:

- tra gli impegni in capo ai soggetti sottoscrittori dell'AdP ex caserme Montelungo e Colleoni, come integrato e modificato con i citati atti integrativi, è prevista la sottoscrizione di apposita Convenzione tra Regione Lombardia e Università degli Studi di Bergamo per la regolazione dei reciproci impegni connessi all'assegnazione all'Università del finanziamento regionale, in attuazione della d.g.r. 19 dicembre 2016 n. X/6002 e s.m.i., e per l'eventuale rideterminazione del cofinanziamento destinato alla residenza universitaria ex caserma Montelungo, qualora eccedente il 50% del costo dell'immobile, come congruito dall'Agenzia del demanio;

**tutto ciò premesso e condiviso,
con la presente Convenzione si stabilisce quanto segue:**

**TITOLO I
OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONVENZIONE**

**ART. 1
OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. Il nuovo polo Universitario di Bergamo all'interno delle ex caserme Montelungo e Colleoni è costituito da:
 - a. residenzialità universitaria all'interno della ex caserma Montelungo, assistita da cofinanziamento regionale al 50% del costo complessivo, fino all'importo massimo di euro 10.000.000,00;
 - b. aule didattiche all'interno della ex caserma Colleoni, assistite da cofinanziamento regionale per l'importo massimo di euro 5.000.000,00.
2. La presente Convenzione ha per oggetto:
 - a. la determinazione dei reciproci impegni tra Regione Lombardia e Università degli Studi di Bergamo in ordine all'acquisto e alla gestione di immobili da destinare in parte a residenzialità universitaria (ex caserma Montelungo) ed in parte ad aule e spazi per la didattica (porzione della ex caserma Colleoni); gli immobili destinati a residenza universitaria potranno essere gestiti direttamente dall'Università o dati in gestione ad un soggetto terzo per 25 anni dalla data di messa in esercizio della residenza;
 - b. le modalità di erogazione del contributo regionale per l'acquisto della residenza universitaria all'interno della ex caserma Montelungo, nonché per l'acquisto della porzione di immobile della ex caserma Colleoni destinata ad aule e spazi per la didattica;
 - c. la regolazione dei rapporti tra Regione e Università, in relazione alle attività di monitoraggio e controllo sulla conservazione della destinazione d'uso e sulla gestione dell'immobile destinato a residenza universitaria;
 - d. la definizione dei criteri di verifica della compensazione ammissibile per la gestione della residenza universitaria, a partire dalla verifica ex ante della compensazione ammissibile attraverso predisposizione di appositi P.E.F. (Piano Economico Finanziario) - allegati 1 e 2.

**ART. 2
IMPEGNI GENERALI DELLE PARTI**

1. Regione e Università si impegnano, nello svolgimento delle attività di propria competenza, a:
 - a) rispettare i termini concordati e indicati nella presente Convenzione;

- b) utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare a strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti;
- c) garantire la massima trasparenza, disponibilità e collaborazione in tutte le fasi gestionali dell'intervento;
- d) comunicare eventuali criticità sull'attuazione del cronoprogramma dell'intervento definito dal terzo atto integrativo che possono compromettere la gestione dell'intervento e a collaborare per attivare le necessarie azioni correttive.

TITOLO II

ACQUISTO DELLA EX CASERMA MONTELUNGO E GESTIONE DELLA RESIDENZA UNIVERSITARIA

ART. 3

RUOLO E IMPEGNI DELLE PARTI RELATIVAMENTE ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE EX CASERMA MONTELUNGO E GESTIONE DELLA RESIDENZA UNIVERSITARIA

1. Beneficiario del contributo regionale è l'Università degli Studi di Bergamo in qualità di:
 - a. soggetto promissario acquirente dell'immobile;
 - b. soggetto responsabile del controllo sulla gestione della residenza universitaria oggetto del cofinanziamento regionale, attuata da parte di un soggetto terzo individuato a seguito di procedura di evidenza pubblica, nel rispetto degli obblighi di servizio di interesse generale (SIEG) di cui alla Decisione 2012/21 UE, secondo le disposizioni della d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 e s.m.i.. Qualora, a seguito di procedura di evidenza pubblica, non fosse stato individuato un soggetto gestore terzo, previa modifica degli impegni assunti con l'Accordo di Programma, nonché della presente Convenzione, l'Università gestirà direttamente la residenza universitaria oggetto del cofinanziamento regionale e, pertanto, sarà sottoposta a controllo regionale, nel rispetto degli obblighi di servizio di interesse generale (SIEG) di cui alla Decisione 2012/21 UE, secondo le disposizioni della d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 e s.m.i., osservando il limite massimo, stabilito nel 15% delle superfici gestite all'interno della residenza oggetto di cofinanziamento, da destinare all'eventuale attività economica di carattere ancillare eventualmente esercitata.
2. **Regione Lombardia** si impegna a:
 - a) sostenere l'acquisto dell'immobile ex caserma Montelungo, da destinare a residenza universitaria, fino ad un importo massimo complessivo di euro 10.000.000,00 a valere su risorse del bilancio regionale;

- b) adempiere agli obblighi di cui agli artt. 8 e seguenti del d.m. 31 maggio 2017 n. 115 "Regolamento recante la disciplina per il funzionamento del Registro nazionale degli aiuti di Stato, ai sensi dell'art. 52, comma 6, della legge 24 dicembre 2012, n. 234 e successive modifiche e integrazioni";
- c) monitorare sulla conservazione della destinazione d'uso dell'immobile a residenza universitaria per 25 anni dall'avvio della gestione della stessa, nonché sul corretto utilizzo del bene ai sensi dell'art. 35 della l.r. 8 luglio 2016, n. 16 e s.m.i.;
- d) monitorare sul mantenimento dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento pubblico in relazione al costo complessivo dell'immobile, al cofinanziamento erogato da Regione, ed ai proventi/costi derivanti dalla gestione della residenza universitaria;
- e) monitorare sull'attività di controllo espletata dalla Università, ex ante e con cadenza triennale e allo scadere della Convenzione, in merito alla permanenza dell'assenza di sovracompensazione nella gestione delle residenze da parte del Soggetto gestore terzo; oppure svolgere direttamente l'attività di controllo di cui innanzi a cadenza triennale, qualora la gestione della residenza venga svolta direttamente dall'Università, assumendo eventuali provvedimenti conseguenziali alle attività di monitoraggio svolte, ivi compreso il recupero di parte o tutto il contributo erogato in caso di riscontrata sovra compensazione dell'investimento immobiliare effettuato.

3. **L'Università degli Studi di Bergamo**, previo assolvimento di quanto previsto all'art. 3.5 "Modalità Attuative" dell'Accordo di Programma, si impegna:

- a. ad acquistare l'immobile ristrutturato denominato ex caserma Montelungo da destinare a residenza universitaria, per un importo pari ad euro 22.260.000,00 (come da stima dell'Agenzia del Demanio, verbale del 6 agosto 2021, prot.14471/CG), assicurando copertura finanziaria per euro 12.260.000,00 a valere sulla voce contabile 06.60.02 "Costi di investimento per progetti" cod. progetto "Montelungo" del Bilancio dell'Ente, e per euro 10.000.000,00 a valere sul cofinanziamento regionale;
- b. a trascrivere, in sede di perfezionamento della compravendita, il vincolo di destinazione d'uso dell'immobile a "*residenza universitaria con accesso prioritario per le categorie di studenti fuori sede più svantaggiate, sulla base dei requisiti fissati per la fruizione della borsa di studio universitaria, ai sensi della vigente disciplina regionale (art. 35 l.r. n.16/2016)*", per 25 anni dall'avvio della gestione, nei pubblici Registri Immobiliari, ai fini dell'opponibilità a terzi, fermo restando quanto previsto al successivo art. 12 in caso di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, e fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore. Tale documentazione dovrà essere trasmessa in copia conforme all'originale a Regione. Sono a carico dell'Università i costi di trascrizione;

- c. ad inviare a Regione Lombardia, entro il 30 settembre di ogni anno, un report annuale sullo stato di utilizzo del bene (rapporto tra numero posti alloggio occupati e numero complessivo posti alloggio disponibili; numero dei posti alloggio occupati da studenti meritevoli) fermo restando quanto previsto al successivo art. 12;
- d. ad assicurare il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento pubblico in relazione al costo complessivo dell'immobile, al cofinanziamento erogato da Regione, ed ai proventi/costi derivanti dalla gestione della residenza universitaria, come accertato in sede di elaborazione di Piano Economico Finanziario ex ante (allegato 1 alla presente Convenzione), inviando a Regione l'aggiornamento del richiamato P.E.F. con cadenza triennale dalla messa in esercizio della residenza universitaria, e allo scadere della presente Convenzione, e provvedendo eventualmente alla restituzione della quota finalizzata al riequilibrio economico-finanziario, lì dove dovesse verificarsi sovra compensazione;
- e. a gestire la residenza universitaria, assistita da cofinanziamento regionale in proprio o per il tramite di un Soggetto gestore (individuato attraverso evidenza pubblica, con il quale provvederà a stipulare apposita Convenzione);
- f. a rispettare e far rispettare gli obblighi e le modalità di verifica della compensazione previsti dalla d.g.r. 19 dicembre 2016 n. X/6002 e s.m.i., in applicazione della Decisione della Commissione Europea n. 2012/UE del 20 dicembre 2011, relativa alla gestione di servizi di interesse economico generale, e delle disposizioni dell'art. 35 della l.r. 16/2016:
- qualora la gestione della residenza universitaria avvenga attraverso un Soggetto gestore convenzionato con l'Università, essa dovrà monitorare a cadenza triennale, e allo scadere della Convenzione che stipulerà, il permanere della assenza di sovracompensazione nella gestione della residenza, come accertata in sede di elaborazione di un Piano Economico Finanziario ex ante, e attraverso l'aggiornamento del richiamato PEF, procedendo al recupero della quota finalizzata al riequilibrio economico-finanziario;
 - qualora l'Università gestisca direttamente la residenza universitaria dovrà provvedere ad inviare a Regione Lombardia, con cadenza triennale, e allo scadere della presente Convenzione, l'aggiornamento del Piano Economico Finanziario elaborato ex ante, a garanzia del permanere della l'assenza di sovra compensazione nella gestione della residenza, procedendo alla restituzione alla Regione della quota finalizzata al riequilibrio economico-finanziario;
- g. a verificare che l'assegnazione dei posti alloggio oggetto di finanziamento pubblico sia garantita prioritariamente alle categorie di studenti fuori sede più svantaggiate, sulla base dei requisiti fissati per la

fruizione della borsa di studio universitaria, ai sensi della vigente disciplina regionale;

- h. a verificare che, per i posti alloggio oggetto di finanziamento pubblico, i corrispettivi minimi e massimi in caso di canone di locazione, ovvero di contratto di servizio, siano inferiori a quelli di mercato.

ART. 4

QUADRO ECONOMICO ED EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Il Quadro Economico dell'intervento ammonta a un importo complessivo massimo di euro 22.260.000,00, oltre imposte e tasse, come da stima dell'Agenzia del Demanio, verbale del 6 agosto 2021, prot. 14471/CG, salvo verifica di congruità del valore finale dell'immobile alla consegna dello stesso.
2. La relativa copertura finanziaria è garantita:
 - a. per la parte di cofinanziamento dell'Università a valere sulla voce contabile 06.60.02 "Costi di investimento per progetti" cod. progetto "Montelungo" del Bilancio dell'Ente per euro 12.260.000,00;
 - b. per la parte di cofinanziamento della Regione a valere sul Bilancio Regionale sul capitolo di spesa 8443 per l'importo massimo di euro 10.000.000,00 (euro dieci milioni/00).
3. L'importo del contributo regionale sarà erogato da parte di Regione all'Università, nelle modalità che seguono:
 - I RATA (euro 2.500.000): all'individuazione della SGR promotore, secondo il modello del Partenariato pubblico privato, ai sensi di quanto previsto dal d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 ;
 - Il RATA (euro 6.500.000): alla sottoscrizione del contratto di acquisto di cosa futura;
 - SALDO (euro 1.000.000): alla consegna dell'immobile, previa trascrizione del vincolo di destinazione d'uso dell'immobile.

ART. 5

GESTIONE DELLE RESIDENZE UNIVERSITARIE - COMPENSAZIONE

1. Con riferimento alla residenza universitaria, ai sensi della d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 e s.m.i., trattandosi d'intervento di servizi abitativi sociali, qualificato come servizio di interesse economico generale (SIEG), l'Università dichiara di accettare incondizionatamente gli obblighi relativi e le modalità di calcolo della compensazione, di seguito specificati.
2. L'Università si obbliga ad inserire nell'atto che regola la gestione della residenza, stipulato con il Soggetto gestore, l'accettazione incondizionata degli obblighi relativi e le modalità di calcolo della compensazione, di seguito specificati, da riportare nel sopraccitato contratto, vincolando il soggetto terzo al rispetto del limite massimo, stabilito nel 15% delle superfici gestite all'interno della residenza oggetto di cofinanziamento, da destinare all'eventuale attività economica di carattere ancillare eventualmente esercitata.

3. L'ammontare economico del cofinanziamento dovrà essere soggetto a verifica di compensazione in conformità con la Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE e secondo le modalità stabilite dalla d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 e s.m.i.
4. Il principio base della compensazione è qui delineato:
 - a. la **compensazione** non può eccedere quanto necessario per coprire i costi determinati dall'adempimento degli obblighi dei servizi d'interesse economico generale (SIEG) tenendo conto degli introiti relativi agli stessi, nonché di un margine di utile ragionevole per l'adempimento di detti obblighi. La compensazione può comprendere interamente o in parte aumenti di produttività realizzati dal Soggetto Gestore durante un periodo determinato e limitato, senza modificare il livello qualitativo dei servizi fissati nel bando di selezione del soggetto gestore e nel PEF allegato alla presente Convenzione. L'importo della compensazione comprende tutti i vantaggi concessi dall'Università beneficiaria dell'utilizzo delle risorse regionali. I parametri di calcolo e la concessione delle compensazioni sono trasparenti;
 - b. i **costi** da prendere in considerazione sono tutti i costi connessi al funzionamento del SIEG. I costi imputati al SIEG possono coprire tutti i costi variabili connessi alla fornitura del SIEG stesso, un contributo adeguato ai costi fissi ed una remunerazione adeguata dei capitali propri nella misura in cui essi sono destinati al SIEG. I costi relativi ad eventuali attività diverse dal SIEG devono coprire tutti i costi variabili, un contributo adeguato ai costi fissi ed una remunerazione adeguata dei capitali propri. Tali costi non possono in alcun caso essere imputati al SIEG. Il calcolo dei costi deve essere effettuato conformemente ai principi contabili;
 - c. le **entrate** da prendere in considerazione devono comprendere tutte le entrate percepite grazie al SIEG. Se il Soggetto Gestore dispone di diritti esclusivi o speciali legati a un altro SIEG che produce utili superiori all'utile ragionevole, o se beneficia di altri vantaggi concessi da Regione Lombardia, essi devono essere presi in considerazione, indipendentemente dalla loro quantificazione, e vanno aggiunti alle sue entrate. Inoltre, gli utili percepiti da altre attività diverse da quelle del SIEG possono essere destinati interamente o in parte al finanziamento del SIEG, ove ve ne fosse la necessità;
 - d. per **utile ragionevole** si intende un tasso di remunerazione del capitale che tenga conto del rischio o dell'assenza di rischio di impresa grazie all'intervento di Regione, in particolare se quest'ultima concede diritti esclusivi e speciali. Di norma questo tasso non deve superare il tasso medio, rilevato nel settore interessato, nel corso degli ultimi anni. Nei settori nei quali non esiste un'impresa comparabile all'impresa incaricata del SIEG il raffronto può essere effettuato con imprese situate in altri Stati membri UE o, se necessario, con imprese di altri settori.
5. Il valore limite massimo del margine di utile ragionevole è fissato in corrispondenza di un tasso interno di rendimento, derivante dal piano

economico-finanziario, **pari al 6%**, qualora non diversamente stabilito da successivi atti regionali con riferimento all'andamento del settore immobiliare. Le parti prendono atto del fatto che, Regione potrà modificare il margine di utile ragionevole in dipendenza dell'evoluzione del mercato e della normativa di riferimento ed individuare ulteriori parametri di riferimento.

6. Il soggetto gestore, con il citato piano economico – finanziario, dimostrerà ex ante, per i posti alloggio oggetto del finanziamento pubblico, che la differenza tra le entrate e i costi sarà inferiore o uguale al margine di utile ragionevole sopra fissato, così come espresso dal Tasso Interno di Rendimento derivante dal piano economico-finanziario.
7. Il successivo controllo della eventuale sovra compensazione sarà effettuato in fase di gestione, dall'Università sul soggetto gestore, con cadenza triennale e allo scadere della presente Convenzione, secondo le modalità previste dalla d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 e s.m.i.
8. Se il soggetto gestore rileva delle variazioni rispetto al piano finanziario ex ante ha l'obbligo di comunicare immediatamente all'Università tali variazioni, la quale provvederà a controllare l'eventuale sovra compensazione.
9. L'Università regolamerterà le procedure di verifica della sovra compensazione del Soggetto gestore, con apposita Convenzione sottoscritta da Università e Soggetto gestore stesso, redatta secondo i principi della d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 e s.m.i. e della presente Convenzione.
10. Qualora il Soggetto gestore svolga sia attività che rientrano nell'ambito del servizio d'interesse economico generale, che attività che ne esulano, ovvero ha responsabilità di gestione di più residenze universitarie, o di molteplici servizi ad esse funzionali, esso dovrà impegnarsi a tenere contabilità separata, per ognuna delle residenze/servizi gestite/i, al fine di poter individuare distintamente i costi e i ricavi derivanti dal servizio d'interesse economico generale (SIEG) e quelli degli altri servizi, nonché i parametri di imputazione dei costi e delle entrate.
11. Qualora, in fase di verifica nella fase di gestione con cadenza triennale e allo scadere della presente Convenzione, si rilevi la presenza di sovra compensazione, il Soggetto gestore sarà tenuto a restituire all'Università quota parte dei vantaggi concessi che eccede quanto necessario a coprire il costo netto derivante dall'obbligo di servizio pubblico, più il margine di utile ragionevole, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 6 ("Controllo della sovra compensazione"), al comma 2) della Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE.
12. Al fine di garantire l'osservanza degli obblighi assunti, l'Università si impegna ad attuare il controllo, sia sul soggetto terzo gestore, che dovrà mantenere per tutta la durata della Convenzione un adeguato sistema di contabilità interna, sia per quanto riguarda la costruzione/ristrutturazione sul soggetto attuatore denominato SGR Promotore nell'Accordo di Programma per la riqualificazione e la riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo a Bergamo.
13. Il Soggetto gestore e la SGR Promotore si dovrà impegnare nei confronti dell'Università a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli

ispettori eventualmente nominati dall'Università, la propria contabilità al fine di consentire la verifica della veridicità e congruità dei dati comunicati anche a fronte di eventuali parametri di riferimento che saranno individuati con successivo provvedimento regionale. Nel caso di realizzazione dell'intervento per più Stralci funzionali la SGR Promotore dovrà procedere alla tenuta di una rendicontazione separata per ciascuno stralcio, provvedendo alla imputazione a ciascuno della quota di finanziamento di competenza determinata in base alla superficie convenzionata di pertinenza di ciascuna fase.

14. L'Università aggiornerà Regione Lombardia, con la medesima cadenza prevista per il Soggetto gestore, sull'esito dei controlli di sovra compensazione.
15. In caso di gestione diretta della residenza universitaria da parte dell'Università, sulla base degli esiti delle periodiche verifiche da effettuare con cadenza triennale e allo scadere della presente Convenzione, qualora si riscontri sovra compensazione in fase di gestione dovrà essere restituita alla Regione la quota di contributo che eccede la soglia di sovra compensazione, con i relativi interessi, dalla data dell'accertamento della sovra compensazione alla data dell'effettiva restituzione.

TITOLO III

ACQUISTO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE EX CASERMA COLLEONI, DA DESTINARE AD AULE E SPAZI PER LA DIDATTICA

ART. 6

RUOLO E IMPEGNI DELLE PARTI RELATIVAMENTE ALL'ACQUISTO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE EX CASERMA COLLEONI, DA DESTINARE AD AULE E SPAZI PER LA DIDATTICA

1. Beneficiario del contributo regionale è l'Università in qualità di soggetto promissario acquirente dell'immobile.
2. **Regione Lombardia** si impegna a:
 - a. sostenere l'acquisto della porzione di immobile ex caserma Colleoni, da destinare ad aule e spazi per la didattica, fino ad un importo massimo complessivo di euro 5.000.000,00 a valere su risorse del Bilancio regionale.
3. **L'Università degli Studi di Bergamo** si impegna a:
 - a. acquistare la porzione di immobile ristrutturata denominato ex caserma Colleoni, da destinare ad aule e spazi per la didattica, per un importo pari a euro 7.700.000 (come da stima dell'Agenzia del Demanio, verbale del 6 agosto 2021 prot. 14471/CG), assicurando copertura finanziaria per euro 2.700.000,00 a valere sulla voce contabile 06.60.02 "Costi di investimento per progetti" cod. progetto "Montelungo" del Bilancio dell'Ente e per euro 5.000.000,00 a valere sul finanziamento regionale concesso;

- b. garantire l'utilizzo delle aule e degli spazi per la didattica assistiti da cofinanziamento regionale solo ai fini del corso di laurea pubblico, secondo i parametri dei titoli universitari riconosciuti dallo Stato.

ART. 7

QUADRO ECONOMICO ED EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Il Quadro Economico dell'intervento ammonta a un importo complessivo massimo di euro 7.700.000,00 oltre imposte e tasse, (come da stima dell'Agenzia del Demanio, verbale del 6 agosto 2021 prot. 14471/CG), salvo verifica di congruità del valore finale dell'immobile alla consegna dello stesso.

La relativa copertura finanziaria è garantita:

- a. per la parte di cofinanziamento dell'Università a valere sulla voce contabile 06.60.02 "Costi di investimento per progetti" cod. progetto "Montelungo" del Bilancio dell'Ente, per un importo massimo di euro 2.700.000, 00.
 - b. per la parte di cofinanziamento Regionale a valere sul Bilancio Regionale sul capitolo 14486 per l'importo massimo di euro 5.000.000,00 (cinque milioni di euro).
2. L'importo del contributo regionale sarà erogato da parte di Regione all'Università, nelle modalità che seguono:
 - I RATA (euro 1.000.000,00): all'individuazione della SGR promotore, secondo il modello del Partenariato pubblico privato, ai sensi di quanto previsto dal d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
 - Il RATA (euro 3.500.000,00): alla sottoscrizione del contratto di acquisto di cosa futura;
 - SALDO (euro 500.000,00): alla consegna dell'immobile.

TITOLO IV

NORME GENERALI

ART. 8

RESPONSABILI DELL'ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE

1. Regione Lombardia individua, quale responsabile per l'attuazione della Convenzione, il dirigente pro tempore della competente Struttura della Direzione generale Casa e housing sociale, cui sono demandati i seguenti compiti:
 - a. promuovere le azioni e le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione;
 - b. dare attuazione a quanto previsto dall'art. 12.
2. L'Università degli Studi di Bergamo individua, quale responsabile per l'attuazione della Convenzione, il dirigente pro tempore , cui sono demandati i seguenti compiti:

- a. pianificare il processo operativo finalizzato all'acquisto e all'entrata in funzione delle opere oggetto di cofinanziamento regionale;
- b. segnalare tempestivamente al Responsabile regionale eventuali ostacoli tecnico amministrativi che ritardino o impediscano l'attuazione dell'intervento;
- c. garantire la trasmissione, nelle tempistiche previste, del report annuale di cui al precedente art. 3, punto 3, lett. c. e dell'aggiornamento dei piani economico finanziari di cui al precedente art. 3, punto 3, lett. d., f.;
- d. assicurare la conservazione dei documenti comprovanti le spese ammesse al cofinanziamento pubblico.

ART. 9

COMUNICAZIONE

3. L'Università si impegna a valorizzare il contributo regionale dando visibilità al logo di Regione Lombardia, come previsto dalla d.g.r. 13 ottobre 2020, n. XI/3637 e s.m.i. Regione Lombardia si impegna a fornire al Beneficiario le indicazioni e i format grafici più idonei in relazione alla tipologia di intervento da realizzare.

ART. 10

DURATA

1. Gli obblighi derivanti dalla Convenzione hanno efficacia dalla data della sua stipulazione e perdureranno fino al termine della gestione della residenza universitaria, di complessivi 25 anni.
2. In deroga a quanto sopra e comunque previa verifica di compensazione, qualora l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità, Regione Lombardia d'intesa con l'Università, valutate le motivazioni addotte, potrà ridefinire i termini della presente Convenzione o la risoluzione della stessa.

ART. 11

VERIFICHE E CONTROLLI

1. L'Università dovrà procedere a verifiche e controlli periodici, così come riportato nel precedente art. 3, punto 3, lettere da c) a h) riferendone gli esiti a Regione Lombardia.
2. L'Università, anche per il tramite di soggetti delegati, potrà effettuare ispezioni presso la sede della Residenza Universitaria "ex caserma Montelungo" allo scopo di verificare lo stato d'attuazione, il rispetto degli obblighi previsti dal procedimento di concessione, la veridicità delle dichiarazioni ed informazioni prodotte, l'attività svolta dagli eventuali soggetti esterni coinvolti nel procedimento e la regolarità di quest'ultimo.

3. A tal fine l'Università, si impegna a tenere a disposizione della Regione, o di suoi incaricati, in originale, tutta la documentazione contabile, tecnica ed amministrativa relativa alle attività sviluppate per il tramite di SGR Promotore e del Soggetto gestore della residenza universitaria, per tutto il periodo di validità della presente Convenzione.

ART. 12

CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. La Convenzione si risolverà, laddove l'Università non provveda, a seguito di rituale diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni o nel diverso maggior termine indicato da Regione, a rimuovere una o più delle seguenti inadempienze:
 - a. mancato rispetto delle norme in tema di locazione per tipologia d'uso;
 - b. mutamento di destinazione d'uso in corso di Convenzione;
 - c. mancata sottoposizione a procedure di pubblicità della disponibilità dei posti alloggio;
 - d. violazione degli obblighi previsti in materia di verifica della sovracompensazione.
2. Qualora a seguito della diffida non vi sia stato adempimento, l'avvenuta risoluzione di diritto della Convenzione dovrà essere dichiarata dal dirigente pro tempore di Regione e produrrà ogni effetto di legge al momento della notifica al soggetto attuatore convenzionato.
3. Qualora l'inesatto adempimento o il ritardo siano determinati da causa di forza maggiore, l'Università/il Soggetto gestore dovrà tempestivamente notificare tale circostanza alla Regione/all'Università con PEC.
4. La risoluzione della Convenzione comporterà l'obbligo da parte dell'Università di restituire una somma proporzionale alla durata residua del vincolo di destinazione d'uso oltre agli interessi legali calcolati in attuazione delle vigenti normative statali e regionali, secondo le modalità ed i termini indicati nel provvedimento del Responsabile del Procedimento.

ART. 13

EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione è efficace a partire dalla data della sua formale sottoscrizione sino alla completa effettuazione degli impegni assunti.

ART. 14

DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per eventuali controversie relative alla validità, interpretazione o esecuzione della presente Convenzione la competenza territoriale è del Foro di Milano.

ART. 15

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Regione Lombardia e Università degli Studi di Bergamo convengono che tutti i dati personali di cui verranno in possesso saranno trattati esclusivamente per la finalità di cui alla presente Convenzione nel rispetto dei contenuti e degli obblighi di cui alla direttiva UE 2016/679, al d. lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e al d. lgs. 30 agosto 2018, n.101.

Il presente atto viene stipulato in forma elettronica, mediante sottoscrizione con firma digitale delle Parti.

REGIONE LOMBARDIA

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BERGAMO

Allegato 1 – Piano Economico Finanziario di verifica ex ante dell'assenza di sovra compensazione (Regione – Università di Bergamo), il cui schema è stato approvato con d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002

Allegato 2 - Piano Economico Finanziario di verifica ex ante dell'assenza di sovra compensazione nella gestione delle residenze universitarie (Università di Bergamo – Soggetto gestore), il cui schema è stato approvato con d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002