

BERGAMO E I SUOI TERRITORI

**Motore di investimenti in Real Estate
e Infrastrutture per lo sviluppo sociale
e la crescita economica lombarda**

ANCE | BERGAMO

BERGAMO E I SUOI TERRITORI

**Motore di investimenti in Real Estate
e Infrastrutture per lo sviluppo sociale
e la crescita economica lombarda**

Indice

PRESENTAZIONE	04
INTRODUZIONE	07
BERGAMO E LA SUA PROVINCIA	08
Le eccellenze del territorio	09
Uno sguardo d'insieme	13
Popolazione e famiglie	13
Economia e imprese	16
Occupazione e lavoro	20
Turismo	21
Università	23
IL MERCATO IMMOBILIARE	24
Il quadro regionale	25
La provincia di Bergamo	
Il mercato immobiliare residenziale	26
Il mercato immobiliare terziario	33
Il mercato immobiliare commerciale	38
Il mercato immobiliare produttivo e della logistica	42
LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, OBIETTIVI E OPPORTUNITÀ	44
Quadro normativo	45
I numeri dello sviluppo	48
I PROGETTI DEL CAMBIAMENTO	56
BERGAMO E I SUOI TERRITORI: nuovi mercati e nuove opportunità di investimento	82

Presentazione



In occasione dei settant'anni di fondazione, ANCE Bergamo, Associazione Nazionale dei Costruttori Edili Bergamaschi, ha deciso di porre la nostra provincia al centro dell'attenzione, con una ricerca che non ha il solo obiettivo di elogiare i risultati raggiunti in questi anni, ma mette anche in evidenza le opportunità di un territorio che ha ancora tanto da dare, sia in termini di crescita economica, sia di sviluppo sociale e salvaguardia ambientale.

Questa ricerca vuole essere un utile strumento per tutti gli operatori del settore: imprese, professionisti ed Amministrazioni, cui compete la responsabilità di una corretta pianificazione dello sviluppo del territorio, da perseguire attraverso una sapiente correlazione tra attività umane e territori. Obiettivo che può essere raggiunto solo migliorando le connessioni, adeguando il mercato immobiliare alle nuove esigenze insediative e attivando processi di rigenerazione urbana.

La ricerca restituisce il risultato di una provincia attraente da tanti punti di vista: numerose eccellenze radicate nel territorio, posizione geografica favorevole, tasso di disoccupazione tra i più bassi d'Italia, oltre ad una struttura economica solida e dinamica.

Il settore delle costruzioni e dell'immobiliare, che nella nostra provincia genera il 21% del valore aggiunto, ha tutte le caratteristiche per cogliere queste potenzialità, attirando l'interesse degli investitori e contribuendo al consolidamento della ripresa in atto. Obiettivi che potremo raggiungere solo attraverso la volontà, e la fatica, di costruire insieme, con progetti coraggiosi e di ampio respiro per la nostra città, i nostri paesi, le nostre periferie.

Oggi, come 70 anni fa, ANCE Bergamo è presente con tutto l'orgoglio di noi imprenditori bergamaschi, forti della nostra tradizione e della nostra esperienza, orientati all'edilizia 4.0 e a nuove sfide per le nostre imprese.

Vanessa Pesenti

Presidente ANCE Bergamo

A handwritten signature in black ink that reads "Vanessa Pesenti".



È con piacere che la Camera di commercio di Bergamo ha contribuito a realizzare la ricerca “Bergamo e i suoi territori”, un utile strumento per operatori ed esperti del settore che descrive la realtà dell’edilizia a Bergamo, reduce da anni di profonda crisi ma rivolta già verso un futuro ricco di sfide.

La crisi iniziata nel 2008 ha colpito l’edilizia con ripercussioni tanto più forti sull’economia della provincia quanto più alta è l’incidenza di imprese che operano nel settore. Oggi finalmente si notano segnali di ripresa nel numero degli addetti e nella massa di salari denunciata dalle imprese orobiche. Per altro verso, il perdurante calo delle imprese indica un processo selettivo ancora in atto, mentre il distacco dai tempi precedenti la crisi rimane ancora ampio.

Si può comunque affermare che oggi l’edilizia bergamasca è in un momento di rinascita e si rinnova affrontando temi impegnativi e innovativi allo stesso tempo, sfide come la sicurezza del territorio, l’efficientamento delle infrastrutture, le prestazioni degli edifici per la migliore vivibilità e per l’attrattività turistica.

Il raggiungimento di questi traguardi deve essere perseguito mettendo al centro la tutela dell’ambiente, attuando il risparmio e l’efficienza energetica con l’impiego di fonti rinnovabili e materiali sostenibili, puntando sulla valorizzazione e sul recupero del patrimonio artistico, culturale e naturale, avvalendosi di nuovi modelli di partenariato pubblico-privato.

Sono sfide che l’edilizia bergamasca saprà raccogliere. Vincerle ridarà competitività al settore e riavvierà un processo di crescita distribuendo valore aggiunto sul territorio, a chi lo abita e a chi in esso opera.

Ringrazio quindi ANCE Bergamo per l’occasione di riflessione che ha fornito grazie a questa ricerca. I lettori troveranno spunti critici utili ben al di là dei confini settoriali. Le costruzioni sono e resteranno un settore strategico per Bergamo e per l’intero paese. Rappresentano un motore cruciale della ripresa.

Paolo Malvestiti

Presidente della Camera di Commercio di Bergamo

A handwritten signature in black ink, reading "Giorgio Paolo Malvestiti".



Introduzione

Il territorio bergamasco si trova al centro di un'area geografica tra le più sviluppate d'Europa e concentra una popolazione di circa 1,1 milioni di abitanti. La vicinanza con il capoluogo lombardo e la stretta connessione con territori ad alto profilo industriale e manifatturiero sono stati nel passato condizioni determinanti per uno straordinario sviluppo economico. Se l'economia dell'intera provincia bergamasca sta lentamente trovando un nuovo equilibrio per lasciarsi definitivamente alle spalle il peso della crisi dell'ultimo decennio, è merito prevalente della struttura economica locale sostenuta da un contesto imprenditoriale estremamente dinamico con basi sistemiche solide e una classe dirigente capace e coraggiosa.

Questo territorio trova in Bergamo il suo epicentro, capoluogo di una vasta area che concentra quasi 400mila abitanti. Al nucleo consolidato che disegna una realtà compatta e densamente abitata, si è aggiunta una fitta conurbazione costituita dall'insieme dei comuni

contermini che forma un sistema insediativo unico a cui può essere attribuito l'appellativo di Grande Bergamo. L'andamento demografico, gli alti livelli di occupazione, la terziarizzazione del mercato sono il segnale evidente di una città che dialoga con un territorio oltre i meri confini amministrativi. Parallelamente il sistema universitario in rapida espansione e il polo ospedaliero costituiscono eccellenze del tessuto economico locale che alimentano una domanda di servizi aggregati per i quali ancora c'è molto margine di espansione e potenzialità di investimento.

La presente ricerca descrive con approccio sistemico e analitico, questa realtà, i risultati raggiunti in questi anni e le sfide aperte per il prossimo futuro, con l'obiettivo di offrire al lettore e agli attori, spunti critici di riflessione per cogliere, con visione prospettica le opportunità che questo territorio è in grado di generare in termini di investimenti, crescita economica e sviluppo sociale.



■ Bergamo e la sua provincia

Le periferie di oggi non sono più le aree distanti dal centro. Sono le aree non coinvolte dai flussi.



LE ECCELLENZE DEL TERRITORIO

Bergamo è per estensione la quarta provincia della Lombardia. Il suo territorio è delimitato da due grandi fiumi che scendono paralleli dai rilievi alpini, l'Oglio a est, l'Adda a ovest e solcato dai fiumi Serio e Brembo che danno il nome alle sue più grandi valli.

Aperto verso la grande pianura a sud e incorniciato dalle Alpi Orobie a nord, il territorio di Bergamo si inserisce in una suggestiva disposizione geografica che offre un'ampia diversità morfologica ed insediativa alternando ambiti antropizzati e naturalistici, produttivi e infrastrutturati di rilevanza nazionale.

Il suo territorio si pone al centro di una macro regione ad altissima infrastrutturazione e in un ecosistema che varia in rapida successione dai paesaggi alpini con vette fino a 3.000 metri di altezza alla pianura agricola, dalle colline agli ambienti lacustri.

In questo scenario si possono individuare tre specifici contesti, omogenei per caratteristiche geografiche sociali ed economiche:

- La fascia nord - Le valli,
- La fascia centrale e collinare -Il capoluogo,
- La bassa pianura.

La fascia nord, prevalentemente montuosa, occupa il 64 per cento della superficie dell'intera provincia. In questa parte di territorio si trovano alcuni tra i più importanti centri turistici come Monte Isola, Trescore Balneario, Clusone, San Pellegrino, le località sciistiche (Colere, Foppolo, ecc) e delle escursioni alpine, (Castione della Presolana). Quest'ambito è disegnato dalle grandi valli: la Val Brembana (attraversata dal Brembo), la Val Seriana (Serio) e la Val Cavallina (Cherio). Altre valli minori, ma altrettanto suggestive sono la Valle Imagna, la Val di Scalve (Dezzo) e la Val Serina, in passato strategico punto di collegamento tra le valli Seriana e Brembana.

La fascia centrale collinare si estende per 70 chilometri, dall'Adda al lago di Iseo solcata dal corridoio infrastrutturale dell'autostrada A4. Pur avendo la superficie minore (pari al 12% dell'intera provincia), è l'ambito geografico che racchiude i centri nevralgici della Bergamasca, primo fra tutti il capoluogo con la sua ricchezza culturale ed il sistema imprenditoriale e aeroportuale, Dalmine e l'acciaieria Tenaris, Stezzano e l'incubatore d'impresе Kilometro Rosso tra cui spiccano la Brembo S.p.A., l'Italcementi S.p.A. e l'Istituto Mario Negri, l'aeroporto Orio al Serio, la Val San Martino, i Colli di Bergamo e la Valcalepio.



La Bassa pianura è la parte più a sud del territorio che corrisponde alla pianura umida e alla fascia dei fontanili. Questa zona, comunemente chiamata Bassa Bergamasca, trova in Treviglio, con i suoi 30mila abitanti, la città di riferimento per dimensione e accessibilità grazie alla recente infrastruttura stradale A35 (BreBeMi) e i centri più significativi in Romano di Lombardia, Caravaggio, Osio Sotto, Stezzano con le sue ville storiche, Cologno al Serio e Martinengo. E' un ambito caratterizzato dalla presenza di borghi di origine medievale che hanno conservato nel tempo la propria tradizione storica e la marcata vocazione contadina, favorita dalla presenza di un fitto reticolo di fontanili, rogge e canali alimentati dalle acque dei fiumi, Adda, Oglio e Serio. Nella Bassa si trova nel Comune di Capriate San Gervasio, **Crespi d'Adda uno dei più antichi e pregevoli esempi di company town in Europa, dal 1995 patrimonio mondiale dell'Unesco.**

Sempre in territorio di Capriate si trova il comprensorio leisure costituito dai parchi divertimento **Mini-talia Leolandia Park** del Gruppo Thorus, che grazie agli investimenti operati negli ultimi anni è diventato un vero e proprio polo attrattivo. Lo dimostra il trend di fatturato passato da poco meno di 9 milioni del 2013 a oltre 30 milioni nel 2017 con circa 3 milioni di utili e oltre un milione di visitatori nel 2017 di cui quasi un terzo provenienti da altre regioni. Il flusso di famiglie, il target a cui si rivolge principalmente il parco, dà lavoro a circa 40 mila addetti fissi e circa

600 stagionali. Nel prossimo biennio è stato messo a bilancio un ampliamento e nuove attrazioni per oltre 40 milioni di investimento.

Complice il forte sviluppo infrastrutturale soprattutto su gomma, oggi la Bassa pianura sta attraversando una fase di repentino cambiamento e sviluppo. Grazie ai flussi migratori, il trend demografico è in aumento, il sistema economico si sta modificando e il tessuto industriale di tipo prevalentemente manifatturiero sta lasciando il passo a nuove realtà produttive.

Se l'ambito di Treviglio sembra conoscere negli ultimi anni un rapido sviluppo più di ogni altro luogo della provincia, il capoluogo è da tempo focalizzato su un ambizioso piano di rinascita rivolto a conquistare un ruolo di protagonista nella competizione tra territori ad alta vocazione imprenditoriale.

Secondo la classifica di ICity Rate 2017 stilata da Forum PA, Bergamo è la sesta città "smart" d'Italia

A spingerla dalla diciottesima posizione del 2012 e dall'undicesima del 2016 alla posizione di vertice attuale, sono stati valori superiori alla media italiana per quasi tutti gli indicatori presi in considerazione, con punte di eccellenza nella ricerca - innovazione e crescita economica (terza tra 106 comuni), oltre che nella mobilità sostenibile (quinta posizione).

Il confronto con le altre città della regione rileva una distanza da Milano (in testa) di circa 60 punti e un ampliamento del divario con le altre città medio-piccole della Lombardia. Bergamo riesce in questo modo a superare il capoluogo nelle dimensioni ambientali (qualità dell'acqua e dell'aria, energia, verde pubblico, suolo e difesa del territorio), della legalità e della sicurezza urbana. Si posiziona ampiamente sopra la media regionale in efficienza nella gestione dei rifiuti urbani, crescita economica, energia, trasformazione digitale, mobilità sostenibile e sistema di governance e partecipazione.

Lo sviluppo degli ultimi quaranta anni ha portato Bergamo al centro di una conurbazione di quasi 400.000 abitanti ripartiti in 34 comuni che concentra un terzo dell'intera popolazione della provincia. Oggi è una realtà universitaria, competente e competitiva, diventata hub di conoscenza e cultura, dotata di capitale umano qualificato che punta ad alti standard di servizi e che ha messo in atto concrete azioni per raggiungere obiettivi di efficienza energetica, accessibilità, mobilità sostenibile e consumo di suolo zero.

Le motivazioni di questo successo risiedono nella capacità di proporre un modello di città intelligente, attrattiva e inclusiva, con una formula di condivisione della governance basata sulla trasparenza e semplificazione delle procedure e dei processi decisionali.

Tra i parametri raggiunti con ampio anticipo c'è la riduzione di dispersione idrica, con un valore di perdite reali idriche del 16,6 per cento nel 2016 e di diffusione della Banda Larga a 100 Mbps con circa il 60 per cento delle unità immobiliari raggiunte già nel 2017 a fronte dell'obiettivo del 50 per cento per l'Italia al 2030.

Nel settore dell'istruzione Bergamo è prossima all'obiettivo di azzeramento dell'abbandono scolastico, sebbene soffra di un gap importante sul piano della formazione universitaria considerato che solo il 26,6 per cento dei giovani lavoratori sotto i 35 anni è laureato. Sul piano dell'occupazione Bergamo è all'avanguardia dal momento che il dato attuale prossimo al 69 per cento è molto vicino all'obiettivo al 2030 del 75 per cento indicato dall'Unione Europea per i paesi aderenti.

Sul **territorio dell'intera provincia** nuove iniziative potranno prendere avvio con l'insediamento della nuova giunta prevista dopo le elezioni del 31 ottobre 2018 e la revisione del testo del PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale). I progetti strategici attesi riguardano prevalentemente il potenziamento delle infrastrutture viabilistiche di connessione tra i tre ambiti che compongono il territorio (le valli – la città centrale – la bassa Bergamasca) e tra le due principali arterie stradali che oggi servono il territorio: A4 Torino – Trieste e l'A35.

Tema centrale in materia di infrastrutture è il potenziamento della rete ferroviaria che attualmente rappresenta la parte debole di un sistema comunque efficiente. Risulta prioritario investire nell'efficientamento dei collegamenti ferroviari di alta capacità da e verso Milano, sul collegamento dello scalo di Bergamo - Orio al Serio con la rete ferroviaria, progetto stimato in circa 110 milioni di euro che ha già ottenuto il via libera di Regione, Provincia e Autostrade per l'Italia per ciò che riguarda l'individuazione del tracciato.

L'aeroporto "Il Caravaggio" di Orio al Serio è oggi uno dei vanti principali della città. Situato a 5 Km di distanza dal centro di Bergamo e 50 km dal centro di Milano è il terzo scalo italiano per numero di passeggeri. Con l'aeroporto di Milano-Malpensa e Milano-Linate forma il sistema aeroportuale milanese di oltre 40 milioni di passeggeri annui, di cui

oltre 12 sono riferiti allo scalo bergamasco raggiunti per la prima volta nel 2017 con un incremento di oltre il dieci per cento rispetto al 2016 (pari a circa un milione di passeggeri in più), che era stato a sua volta un record.

Con 12 milioni di passeggeri transitati nel 2017 lo scalo bergamasco è il terzo aeroporto italiano

Anche il settore merci ha segnato un sensibile incremento: 126 mila tonnellate in tutto l'anno, pari a +7% rispetto all'anno precedente.

Secondo Sacbo (Società di gestione dell'aeroporto), sono due i fattori trainanti di tale successo. Il primo è un generale miglioramento del parametro detto "load factor" in gergo, cioè il rapporto tra i passeggeri effettivamente trasportati e i posti offerti: è un dato oggettivo che gli aerei hanno viaggiato "più pieni" degli anni precedenti. Il secondo fattore trainante è stato l'incremento di rotte verso i Paesi fuori dall'Unione europea, soprattutto Russia, Turchia, Israele e Ucraina.

Per la società di ricerca specializzata britannica Skytrax, Orio al Serio rientra tra i 10 migliori aeroporti low-cost del mondo

Parallelamente, i collegamenti ferroviari con le valli sono investimenti necessari e imprescindibili per dotare il territorio di un'adeguata rete di connessione tra ambiti oggi prevalentemente interclusi o esclusi dai flussi primari. Il tratto Bergamo – Albino, coperto dal servizio della TEB1 (Tramvie Elettriche Bergamasche) metrotramvia in sede propria è in

servizio dalla primavera del 2009. La viabilità della Val Seriana risulta abbastanza fluida, grazie ai miglioramenti sulle infrastrutture realizzati negli anni passati, la rete viaria della Val Brembana e i collegamenti con San Pellegrino, il principale centro della provincia nord, è più difficoltoso causa una rete viaria non ancora efficiente. La variante di Zogno e il raddoppio della Villa d'Almè – Dalmine permetterebbero di superare le difficoltà attuali.

La scarsa accessibilità è attualmente uno degli ostacoli al rilancio definitivo di San Pellegrino come meta turistica privilegiata; eppure la riapertura delle terme, a firma del gruppo di architetti bergamasco DE8 ha avuto promettenti ricadute sul contesto: dopo un anno e mezzo dalla apertura i numeri parlano di un flusso turistico di 150mila arrivi all'anno, tanto che gli operatori del settore ritengono ci siano margini di investimento per incrementare l'attuale offerta ricettiva con i nuovi alberghi e spazi per la ristorazione.

L'azienda Sanpellegrino chiede che la TEB2, per cui sono già stati stanziati 150 milioni di euro che il Ministero delle Infrastrutture potrebbe sbloccare entro fine 2018, possa proseguire oltre Villa d'Almè, in modo da attuare il proprio progetto di utilizzo della rete ferro-tramviaria che permetterebbe di alleggerire il peso del trasporto sulla viabilità stradale. Il progetto, con investimento di circa 30 milioni per la sola zona che interessa il comune di Zogno, prevede la realizzazione di un'area di sosta multipiano attrezzata, un attraversamento viabilistico sul fiume Brembo e relativi collegamenti alla viabilità esistente. Alcuni tratti del sedime ferroviario, già acquisiti da Sanpellegrino per l'attuazione del progetto, verranno ceduti gratuitamente in caso di utilizzo per il percorso della TEB2.



L'aeroporto "Il Caravaggio"

Focalizzando l'attenzione sul capoluogo emerge uno scenario di grande dinamicità.

La città ha avviato un vasto processo di riqualificazione di importanti ambiti territoriali all'interno del quale si possono delineare due assi strategici fondamentali:

- il consolidamento dell'identità di città del "fare",
- l'affermazione di una nuova identità turistica.

Ci sono evidenti sinergie tra questi due indirizzi che vale la pena mettere a sistema. Il primo attiene al consolidamento del territorio del comune di Bergamo come spazio della produzione e dei servizi per la "città di fatto" oltre i confini del tessuto consolidato fino ad abbracciare l'intera area metropolitana.

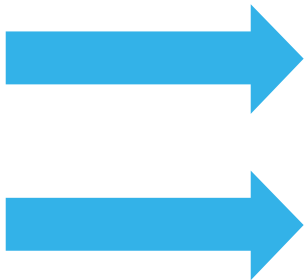
gamo sud (via Autostrada) e ovest (via Carducci).

La seconda linea strategica punta sul potenziamento della dotazione infrastrutturale con l'obiettivo di intensificare i flussi turistici aumentando la conoscenza del territorio bergamasco e, allo stesso tempo, investire sulla promozione e l'offerta dei beni e delle attività culturali rafforzando l'identità del territorio.

Questa strategia sfrutta le potenzialità indotte dallo Scalo di Orio al Serio, che attira in città un crescente numero di visitatori altrimenti difficilmente realizzabile, dal tessuto economico e l'elevato patrimonio storico artistico. In questa direzione si inserisce l'ampliamento della Gamec e la sistemazio-

LO SVILUPPO DELLA "GRANDE BERGAMO"

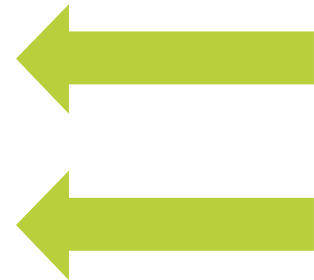
Rafforzare la centralità del capoluogo



Incrementare l'attività turistica



Crescita economica



Qualità urbana

Sono espressione di questa volontà i grandi progetti di trasformazione urbana che porteranno sul territorio nuove polarità a scala sovralocale, primi fra tutti, il recupero della Caserma Montelungo Colleoni, lo spostamento della Guardia di Finanza negli ex Ospedali Riuniti, la realizzazione del nuovo stadio Atleti Azzurri d'Italia, l'area ex OTE e Porta Sud.

Si tratta di interventi importanti e allo stesso tempo opportunità rilevanti di investimento che porteranno alla realizzazione di nuovi spazi pubblici e un'offerta immobiliare capace di attirare nuovi abitanti e utilizzatori della città. Appartengono a questo indirizzo di sviluppo anche l'ampliamento della Biblioteca Tiraboschi e la riqualificazione spaziale e formale dell'area circostante, gli interventi di riqualificazione delle aree di interfaccia con l'hinterland ovvero degli ingressi al territorio del comune di Ber-

ne del Parco Suardi; la riqualificazione dei musei di Bergamo Alta; la nuova stazione della funicolare e la risalita pedonale per raggiungere Bergamo Alta; il restauro e recupero degli edifici delle ex-Carceri Sant'Agata e del Convento del Carmine, il parcheggio interrato di via Fara di prossima conclusione.

Il cambiamento non è limitato al Capoluogo, ma sotto altre forme si allarga all'intero territorio della provincia, che già oggi offre numerose eccellenze sul piano imprenditoriale, come la Brembo, il Kilometro Rosso, l'Aeroporto, oltre ad altre eccellenze quali Aruba, Gewiss, ABB, Cantiere Riva-Ferretti, Milestone, IVS Italia e Scaglia Indeva e che in futuro potranno essere potenziate, partendo ancora una volta dai collegamenti infrastrutturali, passando per la promozione e il marketing fino al miglioramento della qualità urbana.

UNO SGUARDO D'INSIEME POPOLAZIONE E FAMIGLIE

In Lombardia la popolazione si concentra senza soluzione di continuità lungo la fascia dell'alta pianura Padana in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali. La densità aumenta progressivamente verso Milano, in particolare nell'area metropolitana settentrionale. Bergamo, localizzata in posizione baricentrica tra Milano e Brescia è parte integrante di questa struttura insediativa continua.

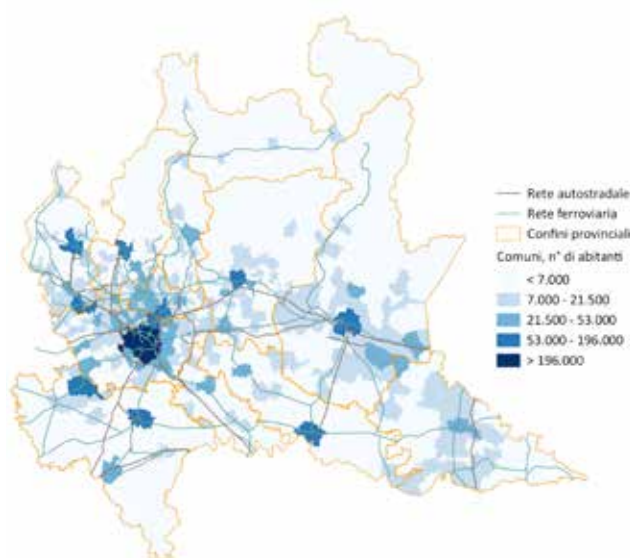
L'ampio territorio bergamasco, con estensione pari 2.755 kmq, è morfologicamente suddiviso tra ambiente montano con le due principali valli Seriana e Brembana che lo attraversano; l'ambito precollinare maggiormente popolato che si identifica con il capoluogo e la sua conurbazione; la fascia pianeggiante altamente infrastrutturata che concentra la popolazione in grandi comuni tra cui Treviglio, Romano di Lombardia e Caravaggio.

Complessivamente, la provincia di Bergamo raccoglie circa 1,1 milioni di abitanti distribuiti in 243 comuni (la terza provincia in Italia per numero di comuni dopo Torino e Cuneo) con una densità di popolazione di quasi 400 abitanti per chilometro quadrato. Il dato è lievemente inferiore alla media regionale di 420 abitanti per chilometro quadrato, su cui pesa fortemente l'agglomerato metropolitano di Milano. Il comune di Bergamo conta 121mila abitanti, la quarta città più popolosa della Lombardia (dopo Milano, Brescia e Monza).

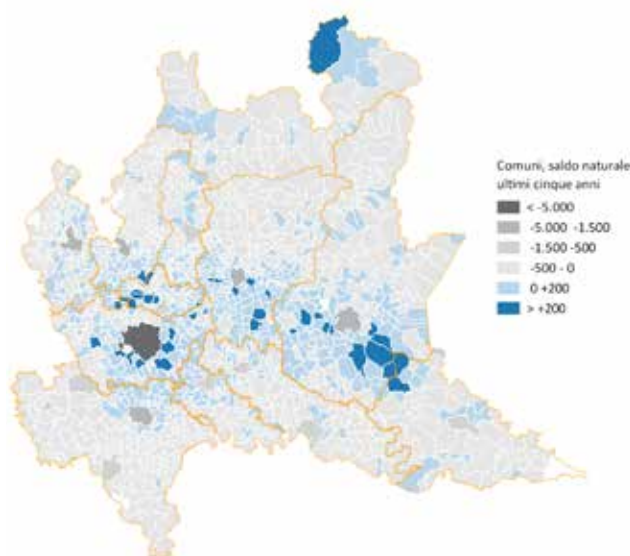
Il comune di Bergamo con il suo primo hinterland conta quasi 400mila abitanti, pari a un terzo dell'intera popolazione provinciale

Nel corso dell'ultimo quinquennio la Lombardia ha subito un progressivo invecchiamento della popolazione determinato da una riduzione del tasso di natalità ed un innalzamento delle speranze di vita.

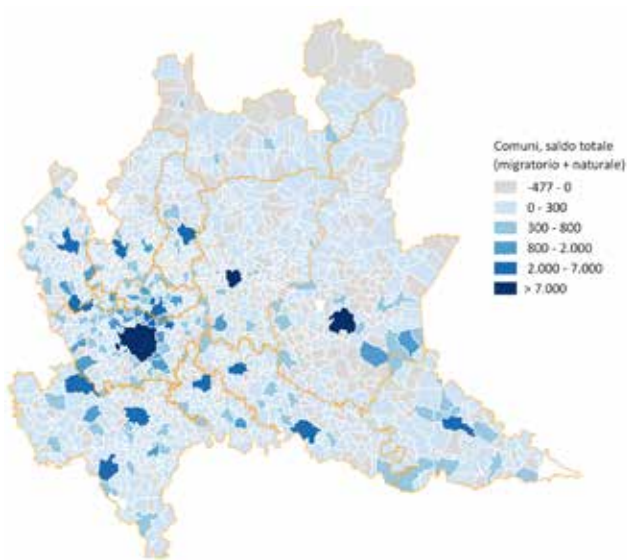
Questo ha causato nella maggior parte dei comuni della regione un saldo demografico naturale negativo, in particolare nei capoluoghi e nelle aree meno densamente popolate, mentre nei comuni che si collocano a corona delle principali città si rileva una popolazione sensibilmente più giovane con tassi di natalità ancora in grado di generare un saldo naturale positivo. Con un saldo naturale di circa +2.800 abitanti la provincia di Bergamo risulta una delle più dinamiche sul piano demografico.



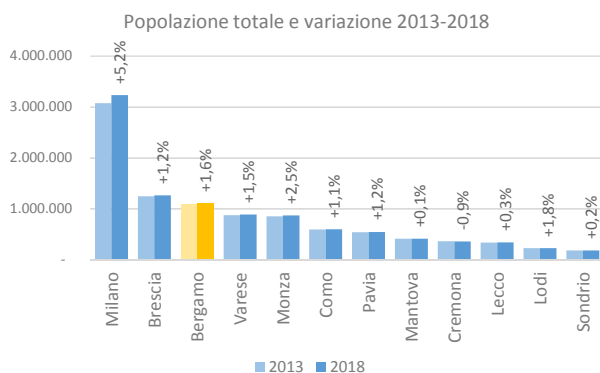
Fonte Istat



Fonte Istat



Fonte Istat



Fonte Istat

Con un saldo naturale di circa +2.800 abitanti la provincia di Bergamo risulta una delle più dinamiche sul piano demografico

Il saldo migratorio in Lombardia tra il 2013 e il 2018 è stato ampiamente positivo, con quasi tutti i comuni in crescita, con l'eccezione delle realtà marginali dei territori montani e con Milano e Brescia che hanno registrato il maggior numero di arrivi. A Bergamo in particolare il saldo migratorio sul territorio provinciale è risultato pari a +18mila abitanti e +5mila abitanti nel capoluogo.

A Bergamo in particolare il saldo migratorio sul territorio provinciale è risultato pari a +18mila abitanti e +5mila abitanti nel capoluogo

L'apporto derivante dal flusso migratorio ha sostenuto la crescita della popolazione in quasi tutti gli ambiti. Da questo punto di vista Milano, Bergamo e Brescia risultano le realtà più dinamiche della regione.

La crescita della popolazione nelle province lombarde è in linea con i trend demografici che hanno interessato le maggiori regioni del Nord Italia (Piemonte, Veneto, Emilia Romagna), dove la crescita della popolazione è sostenuta dai flussi migratori interni e dall'afflusso di nuova popolazione proveniente da altre nazioni.

La Lombardia, grazie all'elevata dinamicità economica, si colloca ai primi posti per capacità di attrarre nuovi abitanti, anche senza considerare la forza trainante della città metropolitana di Milano. A Bergamo la crescita è stata contenuta sul +1,6% rispetto al 2013, un risultato al di sopra della media delle altre province lombarde (Brescia si è fermata ad una crescita dell'1,2%).

A Bergamo la crescita è stata contenuta sul +1,6% rispetto al 2013, un risultato al di sopra della media delle altre province lombarde (Brescia si è fermata ad una crescita dell'1,2%)

La componente straniera della popolazione residente in provincia di Bergamo è pari al 10,8%, dato superiore alla media nazionale di (8,7%) e poco al di

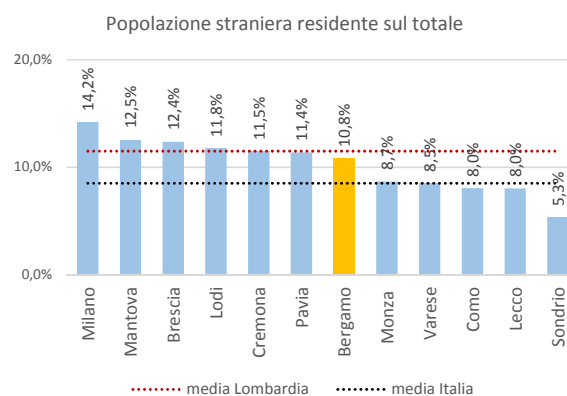
sotto di quella lombarda (11,5%). Da un confronto con le altre province, Bergamo si colloca al settimo posto per presenza di popolazione straniera, ampiamente dopo Milano (14,2%), Brescia (12,4%) e le province della bassa pianura padana (Mantova, Lodi, Cremona e Pavia).

La componente straniera della popolazione residente in provincia di Bergamo è pari al 10,8%

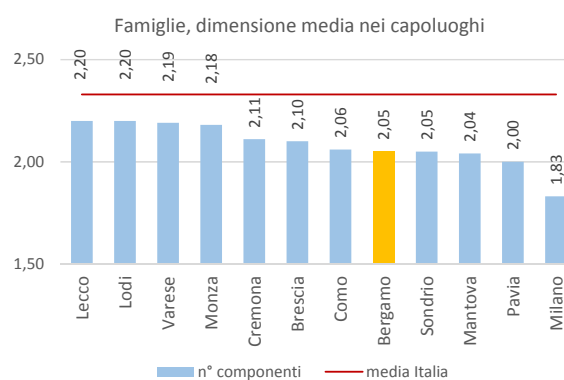
Un altro trend che ha interessato in particolare modo la Lombardia, ma che si estende a tutto il territorio nazionale, è la progressiva riduzione del numero di componenti medio delle famiglie. Questa tendenza è generata sia dal progressivo invecchiamento della popolazione, che alimenta la frequenza di anziani soli e riduce il tasso di natalità, sia ai cambiamenti in atto nel mondo del lavoro, dove la precarizzazione delle posizioni lavorative diffusi nel corso dell'ultima decade posticipa la formazione di nuovi nuclei familiari stabili.

In Lombardia la dimensione delle famiglie è inferiore alla media nazionale di 2,3 individui. Milano consegue il dato più basso di componenti per nucleo familiare, pari a 1,8, mentre **il dato riferito a Bergamo è di 2,05 componenti per famiglia.**

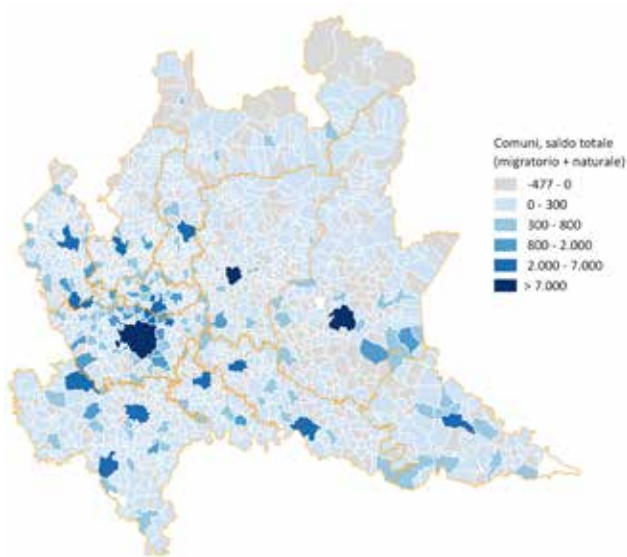
Questa struttura familiare si riflette sulla domanda di abitazioni determinando nel corso degli ultimi anni una crescita di richieste di case in locazione, anche con formule transitorie, e un aumento della richiesta di alloggi di dimensioni ridotte. Entrambe le preferenze spesso non trovano soddisfazione nell'offerta presente sul mercato.



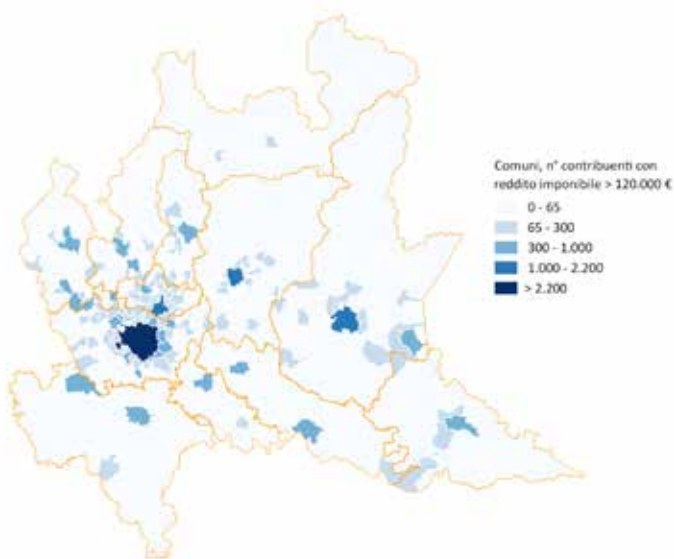
Fonte Istat



Fonte Istat



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Banca d'Italia



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Banca d'Italia

ECONOMIA E IMPRESA

In Lombardia la distribuzione della ricchezza individuale risulta relativamente omogenea, indipendentemente dalla dimensione del comune. I fattori più determinanti per il conseguimento di livelli di reddito elevati sembra corrispondere in particolar modo con la densità della popolazione. I comuni con i redditi medi più alti si concentrano tra la provincia di Bergamo e i confini occidentali della regione e attorno alla città di Brescia.

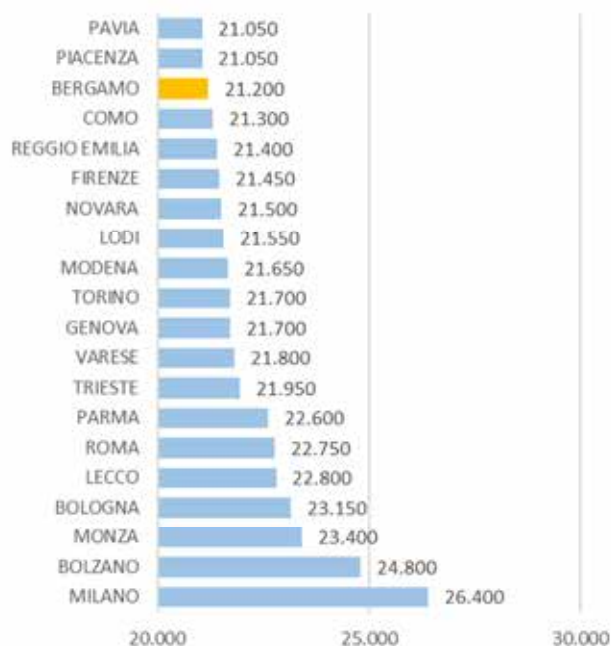
Bergamo, con circa 27.000 € pro capite risulta la terza città della Lombardia per reddito imponibile pro capite, dopo Milano e Monza, mentre l'intera provincia con 21.000 € pro capite si posiziona in settima posizione, un dato comunque sorprendente se commisurato al fatto che il 70 per cento dei comuni della bergamasca ha una popolazione inferiore ai 5mila abitanti.

La maggiore concentrazione di redditi imponibili al di sotto dei 10mila euro/anno si riscontra nei grandi capoluoghi e prima fra tutti a Milano e nei comuni di prima fascia posti a nord della sua conurbazione. Nella provincia di Bergamo la maggiore concentrazione si osserva nel capoluogo e nei centri urbani più popolosi compresi tra la fascia intermedia e la bassa pianura (Treviglio, Seriate, Romano di Lombardia).

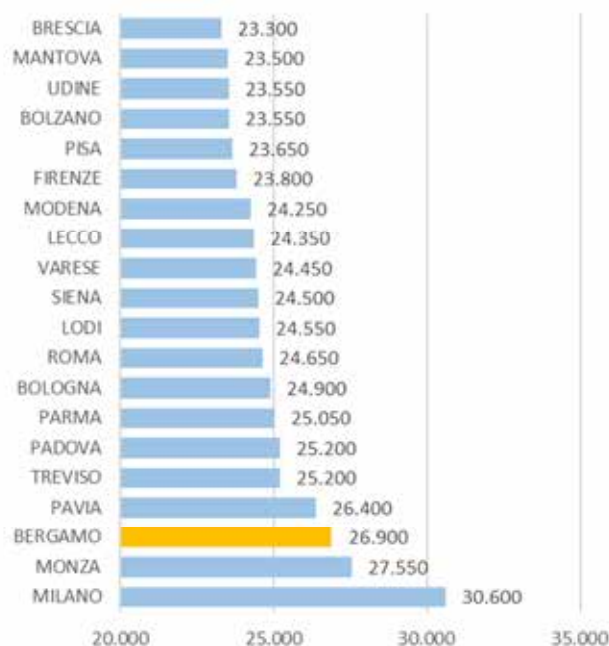
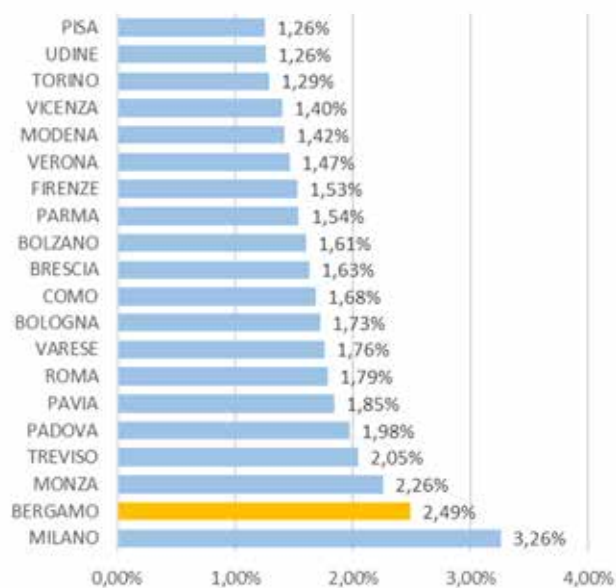
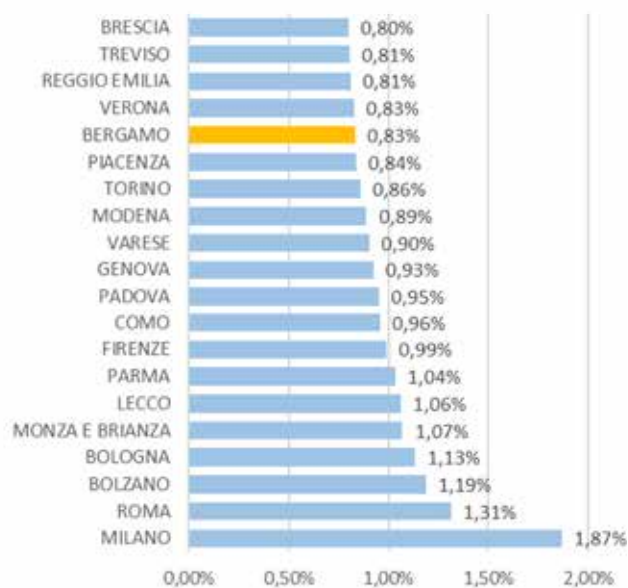
I redditi imponibili superiori ai 120mila euro/anno, anche in questo caso si riscontrano con maggiore frequenza all'interno dei comuni più popolosi e si concentra in modo progressivo alla vicinanza con Milano. La città di Bergamo si colloca al secondo posto sia a livello regionale che nazionale (dopo Milano) per maggiore concentrazione di redditi superiori ai 120mila euro.

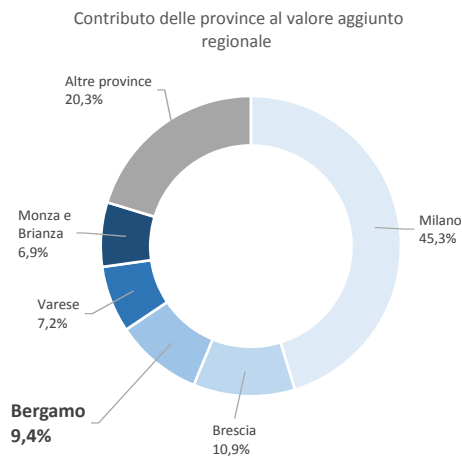
La città di Bergamo si colloca al secondo posto a livello regionale e nazionale (dopo Milano) per maggiore concentrazione di redditi superiori ai 120mila euro

Reddito imponibile pro capite (province)

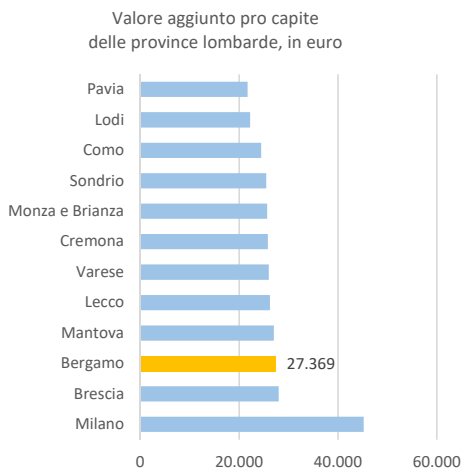


Reddito imponibile pro capite nei capoluoghi

Frequenza reddito imponibile > 120 k
nei capoluoghi
(% sul totale dei contribuenti)Frequenza reddito imponibile > 120 k
(province)
(% sul totale dei contribuenti)



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Con circa 27.300 €/anno pro capite nel 2015 (ultimo dato disponibile) la provincia di Bergamo contribuisce per il 9,4% al valore aggiunto delle attività economiche della Lombardia, collocandosi al secondo posto a livello regionale insieme a Brescia e dopo Milano.

Con circa 27.300 €/anno pro capite la provincia di Bergamo contribuisce per il 9,4% al valore aggiunto delle attività economiche della Lombardia

Il valore aggiunto complessivo nello stesso anno è stato di oltre 30,3 miliardi di euro, un risultato anche in questo caso secondo a livello regionale alla città metropolitana di Milano (che da sola concentra più del 45% del valore aggiunto dell'intera regione) e alla provincia di Brescia. Uscendo dall'ambito regionale emerge il dato che porta la provincia di Bergamo a competere con realtà di rango superiore conquistando un ottavo posto, appena sotto Firenze e prima di Padova per valore aggiunto.

Negli ultimi dieci anni l'andamento del valore aggiunto a prezzi correnti generato sia a livello nazionale che a livello regionale e provinciale è stato duramente rallentato dal perdurare della crisi economica iniziata a partire dal 2008. Fatta eccezione per la città metropolitana di Milano e per la provincia di Monza, il rallentamento della crescita del valore aggiunto ha colpito maggiormente le realtà più produttive della Lombardia.

Prendendo in esame le province che da sole contribuiscono a quasi l'80% del valore aggiunto regionale (Milano, Monza, Brescia, Bergamo e Varese), Bergamo ha registrato la stagnazione più consistente, con un aumento decennale di appena il 5% del valore aggiunto a prezzi correnti.

Questo rallentamento dell'economia bergamasca è riconducibile in buona parte dall'indebolimento dei settori che costituiscono tutt'ora una componente rilevante dell'economia locale: le costruzioni e il manifatturiero.

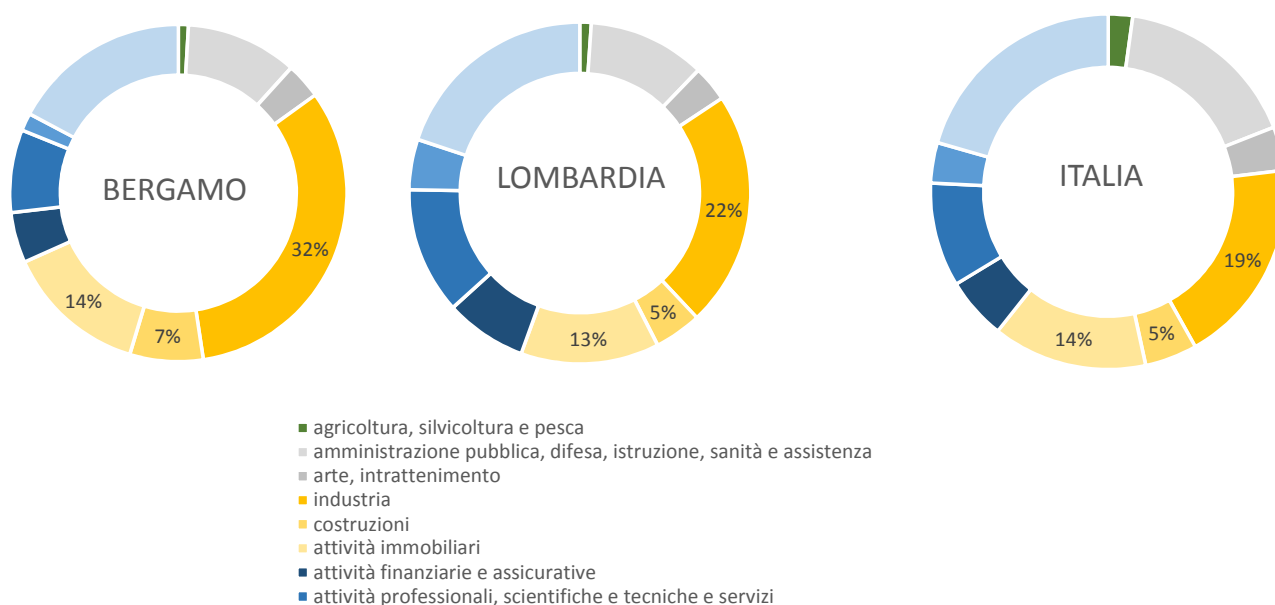
Il settore delle costruzioni, che ancora oggi, con oltre 2 miliardi di euro l'anno (quasi 2mila euro/abitante) genera il 7 per cento del valore aggiunto complessivo provinciale (contro una media regionale del 4,5% e nazionale del 4,8%).

Mentre il settore immobiliare – che raccoglie le attività propriamente di servizio (quali per esempio asset management, property management, agency, advisory, facility management) con l'esclusione dei servizi finanziari elargiti da istituti bancari e società di finanziamento – genera il 14 per cento del valore aggiunto complessivo provinciale.

Anche nel settore manifatturiero e industriale, nel quale si concentra il 32% dell'economia bergama-

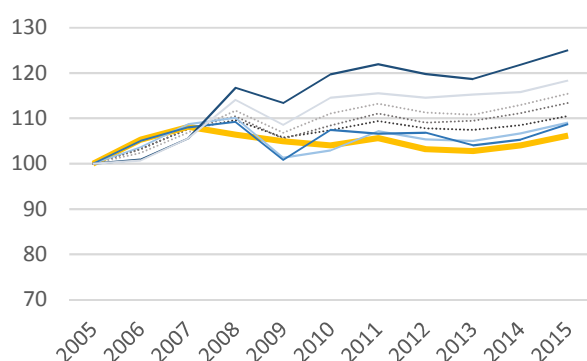
sca (contro il 22,4% della Lombardia e il 18,8% a livello nazionale), l'andamento è stato fortemente compromesso nel corso degli ultimi anni dalla crisi che ha colpito i mercati del Vecchio Continente. Il valore aggiunto a prezzi correnti è iniziato a tornare ai livelli del 2005 solo a partire dal 2014, ma la curva di crescita appare meno dinamica che in passato, tendenza questa che interessa in modo significativo tutte le realtà produttive della Lombardia.

Composizione del valore aggiunto per branca di attività

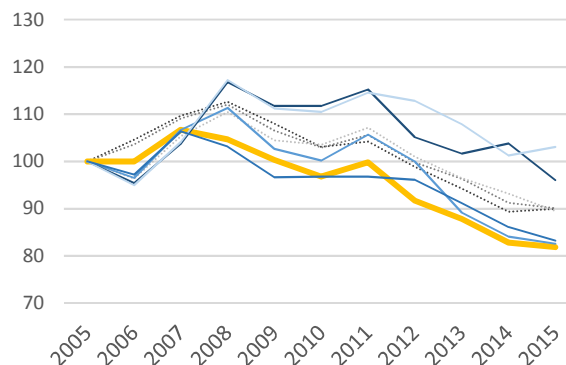


Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Totale attività economiche,
valore aggiunto a prezzi correnti
2005=100

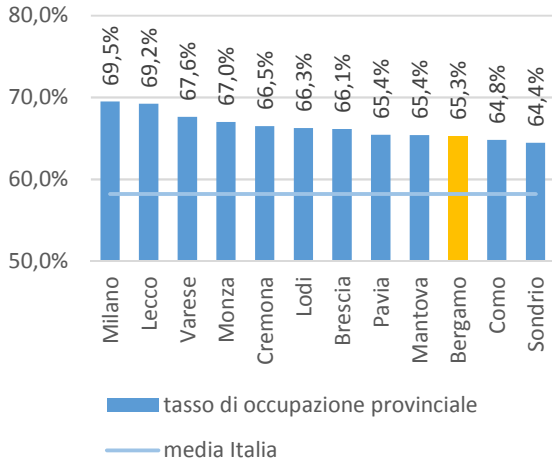


Settore delle costruzioni,
valore aggiunto a prezzi correnti
2005=100



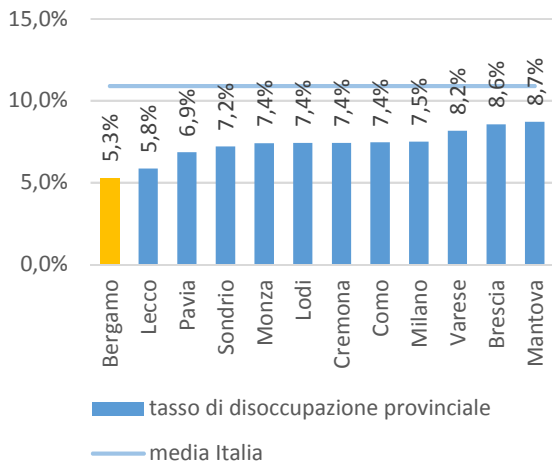
Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Tasso di occupazione



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Tasso di disoccupazione



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

OCCUPAZIONE E LAVORO

In provincia di Bergamo il tasso di occupazione riferito alla popolazione in età lavorativa si attesta al 65,3%.

In provincia di Bergamo il tasso di occupazione della popolazione in età lavorativa si attesta al 65,3%, dato ampiamente al di sopra della media nazionale

Il dato è ampiamente al di sopra della media italiana del 58,2%, ma inferiore a buona parte delle province lombarde dove i riferimenti più significativi sono la città metropolitana di Milano (69,5%) e Lecco (69,2%). Parallelamente, il tasso di disoccupazione (che misura il rapporto tra persone in cerca di lavoro e il totale della forza lavoro) si attesta al 5,3% il miglior risultato a livello regionale, contro un dato nazionale per l'anno 2017 del 10,9%. A livello nazionale la provincia di Bergamo si colloca al quarto posto per tasso di disoccupazione, il cui record è detenuto dalla provincia autonoma di Bolzano, con il 3,7%.

Il tasso di disoccupazione si attesta al 5,3%, il miglior valore a livello regionale, meno della metà del dato nazionale che, per l'anno 2017, risulta pari al 10,9%

Le ultime venti province italiane per tasso di disoccupazione



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

TURISMO

Nell'ultimo decennio si è assistito ad una crescita delle presenze turistiche a scala nazionale di oltre il 12 per cento. La Lombardia è stata tra le regioni trainanti, con una crescita delle presenze turistiche nello stesso periodo di oltre il +39 per cento, arrivando ad attirare oltre il 9 per cento dei turisti che hanno visitato l'Italia nel 2017.

La provincia di Bergamo, con un +39,3 per cento ha ottenuto una crescita considerevole delle presenze turistiche, conseguendo risultati in linea con l'andamento regionale degli ultimi dieci anni e collocandosi al terzo posto tra le province lombarde per crescita del numero di turisti, dopo Varese (+58,6%) e Milano (+46,0%).

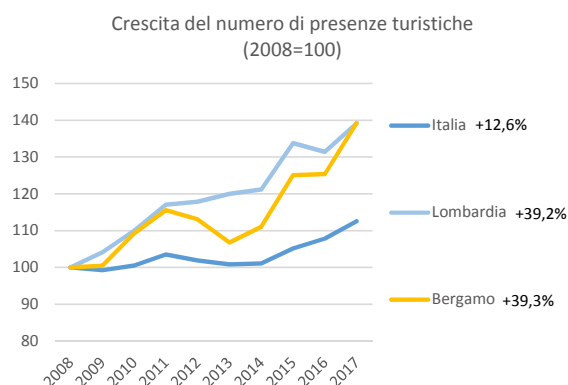
Con un incremento di circa il 40% Bergamo si colloca al terzo posto tra le province lombarde per crescita del numero di turisti tra il 2008 e il 2017, dopo Varese (+58,6%) e Milano (+46,0%)

Con circa 2,3 milioni di presenze (numero di notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi alberghieri o complementari) e 1,2 milioni di arrivi (numero di clienti ospitati negli esercizi ricettivi), il 2017 si è chiuso con un brillante risultato in termini di flussi turistici per il territorio di Bergamo. Su base annua questo risultato rappresenta un incremento superiore all'11 per cento delle presenze grazie all'aumento sia di turisti stranieri (+14%) che di quelli italiani (+9%).

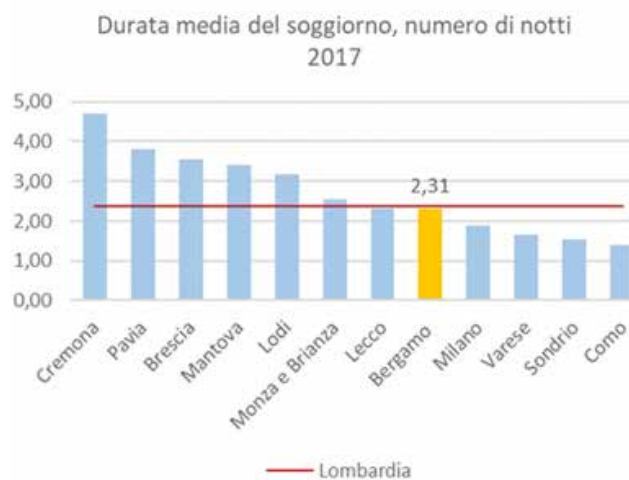
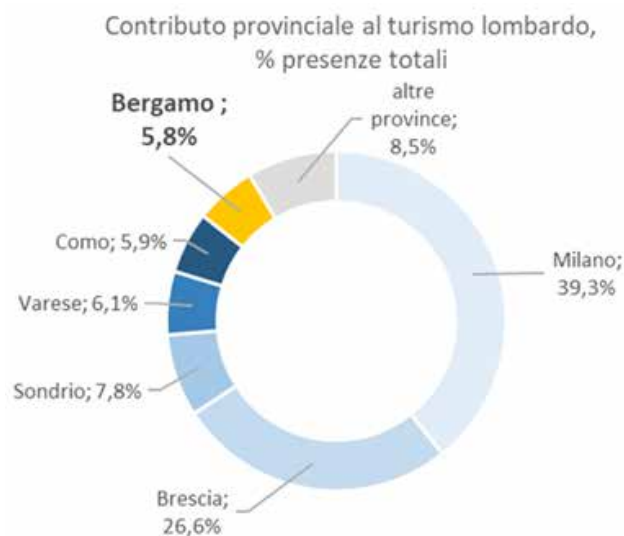
Nel 2017 i flussi turistici del territorio bergamasco sono aumentati dell'11% rispetto all'anno precedente, grazie all'aumento sia di turisti stranieri (+14%) che di quelli italiani (+9%).

La ritrovata vocazione turistica del territorio bergamasco si evince anche dalla durata media dei soggiorni (2,31 notti), di poco inferiore alla media lombarda (2,38), ma comunque superiore a quella di Milano e Varese (rispettivamente 1,69 e 1,66 notti), sebbene in questi casi il dato è condizionato dai viaggi per scopo di lavoro notoriamente di breve durata.

È interessante rilevare la correlazione tra la crescita del numero di turisti e la vicinanza di un aeroporto



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat



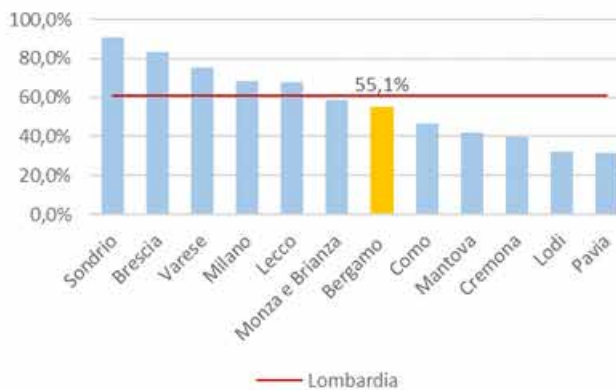
Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Crescita delle presenze turistiche nella provincia di Bergamo vs crescita del numero di passeggeri transitati annualmente da Orio al Serio - 2008=100



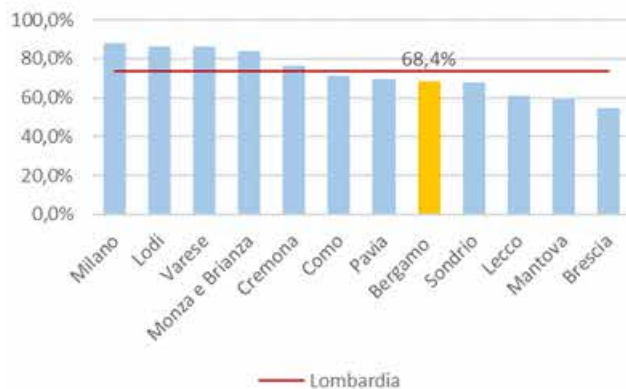
Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat e Assaeroporti

Percentuali di turisti stranieri sulle presenze totali - 2017



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Percentuale di soggiorni presso strutture alberghiere - 2017



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

internazionale. Nella regione lombarda i due ambiti con maggiore incremento di flussi turistici ricadono all'interno delle aree di competenza dei due principali scali aeroportuali di Malpensa e Orio al Serio. In particolare l'aeroporto di Orio al Serio tra gennaio ed agosto 2018 si è collocato al terzo posto tra gli aeroporti italiani per numero di passeggeri in transito (8,7 milioni, contro i 16,4 milioni di Malpensa e i 28,9 milioni di Fiumicino, superando di oltre un milione di passeggeri l'aeroporto di Venezia).

L'aeroporto di Orio al Serio si colloca saldamente al terzo posto tra gli scali italiani per numero di passeggeri in transito dopo Malpensa e Fiumicino

Nonostante la significativa crescita delle presenze turistiche e il successo dell'aeroporto di Orio al Serio, la provincia di Bergamo rimane tra le meno visitate della Lombardia, concentrando appena il 5,8 per cento delle presenze totali del 2017. Il turismo della regione risulta infatti trainato principalmente dalla città metropolitana di Milano (39,3% delle presenze lombarde) e dalla provincia di Brescia (26,6%).

E' indubbio che la presenza dell'aeroporto sia stata determinante nella crescita delle presenze turistiche, tuttavia i dati ci suggeriscono che gran parte delle permanenze siano legate a viaggi di lavoro e alla necessità di utilizzare le strutture ricettive più prossime allo scalo aeroportuale per brevi soggiorni immediatamente precedenti o successivi l'arrivo presso lo scalo aeroportuale.

Malgrado gli ottimi risultati, la Bergamasca si distingue per una modesta capacità di attrarre turisti internazionali. I flussi corrispondenti a poco più del 55 per cento delle presenze complessive, sono un dato inferiore alla media regionale del 60 per cento. La provincia di Bergamo è una meta privilegiata da un turismo locale di area regionale che per buona parte conosce il territorio e predilige soggiorni di media durata di tipo stagionale (estate/inverno) con la formula attuale del weekend lungo o del ponte infrasettimanale.

Il dato riferito alle modalità di soggiorno ci riferiscono di una scarsa propensione verso la fruizione delle strutture ricettive tradizionali che concentrano circa il 68,4% delle presenze totali del 2017, anche in questo caso poco al di sotto della media regionale che è superiore al 73%.

UNIVERSITÀ

La Lombardia ospita la maggiore concentrazione di università in Italia, con oltre 13 atenei ed altrettante sedi distaccate che si estendono anche al di fuori dei confini regionali.

Gli studenti universitari in Lombardia sono poco meno di 260mila, concentrando il 16 per cento della popolazione universitaria italiana.

La città metropolitana di Milano da sola ospita 8 sedi universitarie concentrando il 67 per cento degli studenti universitari della Lombardia (174mila in totale).

Bergamo rappresenta una realtà universitaria affermata. Malgrado la sua recente istituzione (50 anni nel 2018) l'ateneo bergamasco raccoglie circa 17mila iscritti, collocandosi al secondo posto dopo Pavia (città con una vocazione universitaria storicamente consolidata) per numero di studenti iscritti, se si esclude il capoluogo lombardo.

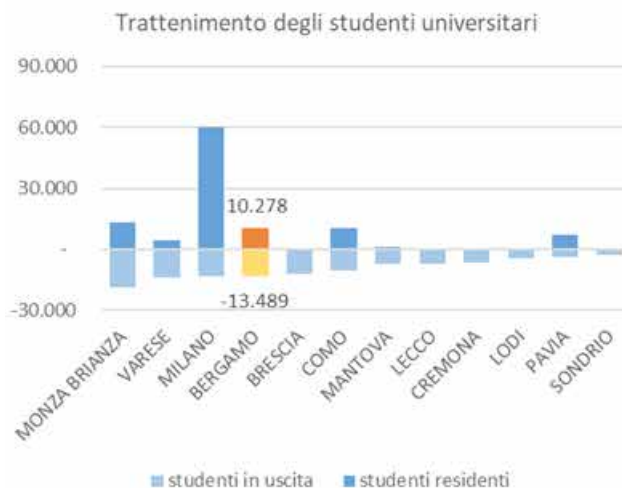
A questo numero si aggiungono i circa 13mila studenti residenti nell'intera provincia che risultano iscritti presso gli altri atenei del Paese, di cui una quota rilevante (il 38%) frequentanti le università milanesi.

Gli studenti dell'università degli studi di Bergamo sono in tutto 17mila, a cui si aggiungono i circa 13mila studenti residenti in provincia di Bergamo iscritti presso gli altri atenei del Paese

Nel corso degli ultimi anni è aumentato il numero di studenti che frequentano con regolarità le università milanesi, restringendo in parte il bacino di utenza degli atenei bergamaschi e incrementando il numero di studenti che si recano all'esterno dei confini provinciali rispetto al numero di residenti iscritti presso l'ateneo locale.

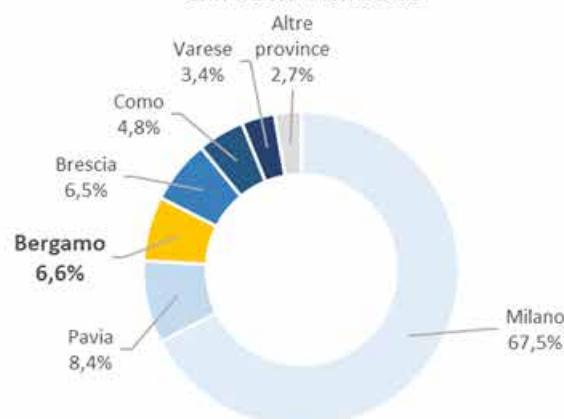
Tuttavia l'Università di Bergamo attrae sempre più studenti da fuori provincia. Dal 2011 ad oggi gli iscritti non bergamaschi sono passati da meno del 30% a più del 40%. Prevalgono i lombardi ma aumentano gli immatricolati da fuori regione (4,9%) e dall'estero (1%).

L'aumento degli iscritti e del numero di studenti fuori sede impone all'ateneo una riorganizzazione di tempi, spazi e servizi. Lo sdoppiamento dei corsi più affollati (quelli di Lingue, Scienze dell'educazione ed Economia) è già stato messo a bilancio, il completamento del nuovo edificio in via Pignolo ha risolto i problemi di spazi per il polo umanistico e la realizzazione delle residenze studentesche alla Montelungo darà una prima risposta alla crescente domanda di alloggi.



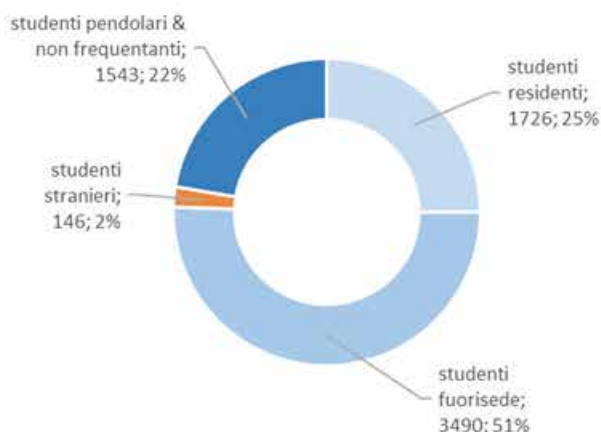
Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Contributo provinciale alla popolazione universitaria lombarda



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Studenti iscritti all'Università di Bergamo



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

▪ Il mercato immobiliare



IL QUADRO REGIONALE

La recente crisi economica ha avuto un impatto sul mercato immobiliare della Lombardia più contenuto rispetto al resto della Penisola.

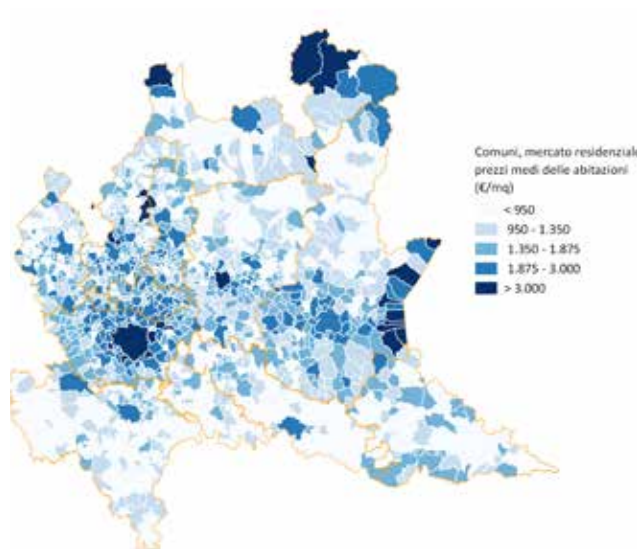
Tra il 2008 e il 2018, le compravendite di case, specchio importante per pesare lo stato di salute del mercato immobiliare, hanno subito una flessione del 17,5 per cento in Lombardia contro una media nazionale superiore al 28 per cento. Nello stesso periodo, le quotazioni hanno registrato un ridimensionamento medio del 10 per cento contro il 18 nel resto d'Italia.

La flessione delle quotazioni immobiliari si è verificata con intensità variabili a seconda della localizzazione. A Milano ad esempio, la flessione si è mantenuta a livelli moderati, compensata in parte dalla crescita delle quotazioni delle abitazioni poste nelle zone centrali della città, che nonostante il sensibile rallentamento degli scambi, hanno preservato il loro valore di mercato ai livelli ante crisi.

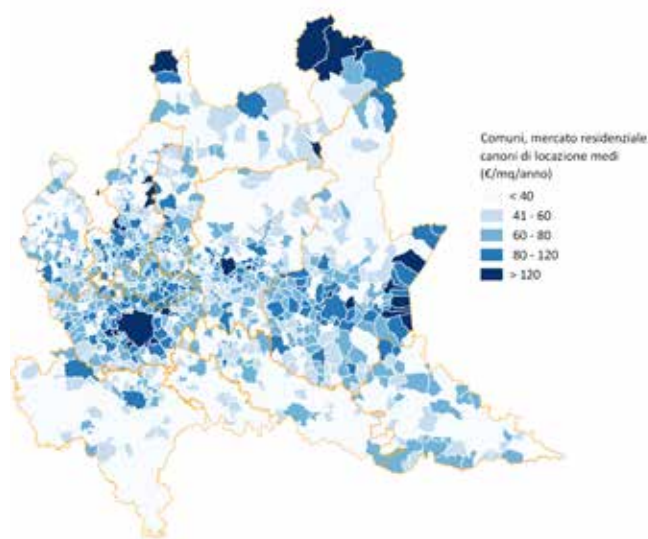
Il deprezzamento più significativo si è registrato nelle aree periferiche, sia ai margini delle realtà più urbanizzate, che nei centri urbani minori incluse le più rinomate località di villeggiatura. Nelle aree più centrali dei principali capoluoghi di provincia (Milano, Brescia, Monza e Bergamo) il calo è stato contenuto all'interno dell'uno per cento, contro flessioni superiori al 5 per cento per le realtà meno dinamiche, quali Mantova, Cremona, Pavia e Lodi.

Attualmente le quotazioni più elevate si concentrano nei capoluoghi. Milano continua a mantenere quotazioni superiori alla media del resto della pianura, ma buone performances si rilevano nelle aree urbane di Monza, Bergamo e Brescia e nelle zone di villeggiatura di prestigio, sia sull'arco alpino che in corrispondenza dei laghi, con particolare riferimento alla riviera del lago di Garda. In queste realtà i prezzi medi di vendita superano facilmente i 3.500 euro al metro quadrato e i canoni di locazione si posizionano mediamente sopra i 140 €/mq/anno.

Le zone periurbane dell'area metropolitana e le zone meno densamente popolate della pianura e delle località montane, a causa di una minore pressione insediativa, mantengono i prezzi più bassi della regione arrivando ad una media inferiore ai 1.000 euro al metro quadrato per i prezzi di vendita e di 40 €/mq/anno per le locazioni.

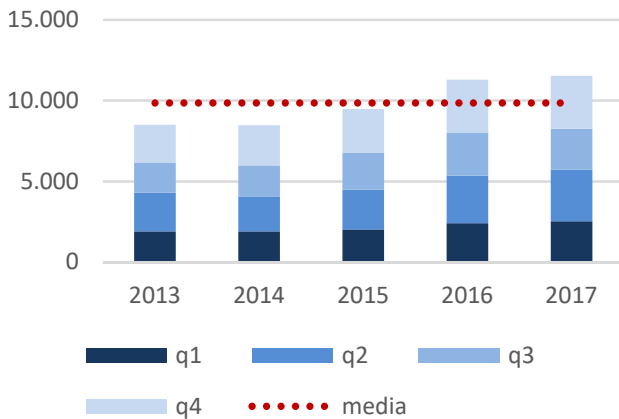


Fonte: Scenari Immobiliari



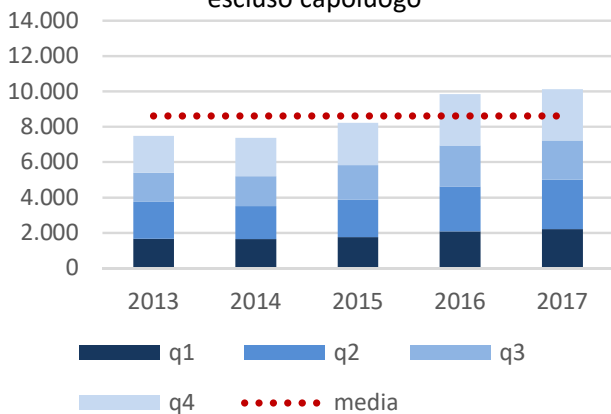
Fonte: Scenari Immobiliari

Residenziale - NTN Provincia di Bergamo



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate
q=quarter, trimestre

Residenziale - NTN Provincia di Bergamo, escluso capoluogo



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate
q=quarter, trimestre

Comune di Bergamo
mercato immobiliare residenziale, dati di sintesi

Indicatori	2017	var. % annua 2016/2017
Offerta (unità)	2.570	3,6
n. compravendite	1.660	9,2
Fatturato (mln €)	376	7,6
Assorbimento (%)	65	5,4

Fonte: Scenari Immobiliari

IL MERCATO RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO CONGIUNTURA E PREVISIONI

Nel corso dell'ultimo biennio **il mercato immobiliare della provincia di Bergamo** ha ritrovato nuova stabilità ritornando ad avvicinarsi al numero di transazioni rilevate nel corso del 2011.

Con riferimento alle quotazioni immobiliari l'andamento appare ancora molto differenziato tra le zone centrali e semicentrali del capoluogo, tornate a crescere a partire dal 2016.

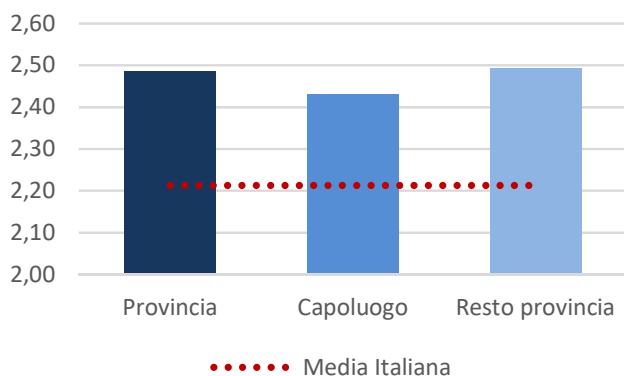
Il numero di transazioni normalizzate rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel corso del 2017, relativamente al territorio dell'intera provincia **mostra un incremento del 2,1 per cento su base annua**. Questo incremento è stato guidato prevalentemente dall'aumento del numero di compravendite nelle realtà esterne al capoluogo, che hanno concentrato circa l'80% delle transazioni dell'intera provincia, cresciute del 2,8% nell'ultimo anno

La provincia di Bergamo continua a dimostrarsi una realtà dinamica rispetto al resto del Paese: nel corso del 2017 sono state scambiate più di 11.500 unità immobiliari, pari ad un incremento del 2,1 per cento rispetto al 2016. Il dato parziale riferito al primo quadrimestre sembra confermare questa tendenza con un incremento del +8,3% rispetto al numero di compravendite registrate nel primo quadrimestre del 2017.

Gli scambi hanno interessato circa l'1,8 per cento dello stock esistente, contro la media italiana del 1,6 per cento. Anche il confronto tra il numero di transazioni registrate nel 2017 **rispetto al numero di nuclei familiari residenti evidenzia risultati superiori alla media nazionale, con un rapporto del 2,5 per cento rispetto al 2,2 per cento del resto della Penisola.**

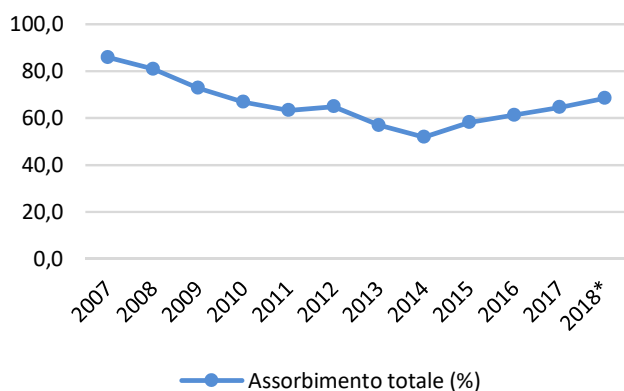
Focalizzandoci sul capoluogo, il consuntivo 2017 ci consegna un risultato molto confortante per Bergamo. Il numero di unità immobiliari compravendute nei 12 mesi dell'anno è stato pari a 1.660 unità, pari ad una crescita su base annua del 9,2 per cento, risultato che conferma il recupero osservato a partire dalla fine del 2014, dopo quasi sette anni di bilanci negativi. **La crescita delle transazioni sta gradualmente contribuendo alla riduzione della forbice tra offerta e compravenduto, determinando una crescita del tasso di assorbimento fino a circa il 65% nell'ultimo anno.**

Transazioni: intensità sui nuclei familiari (%) - 2017



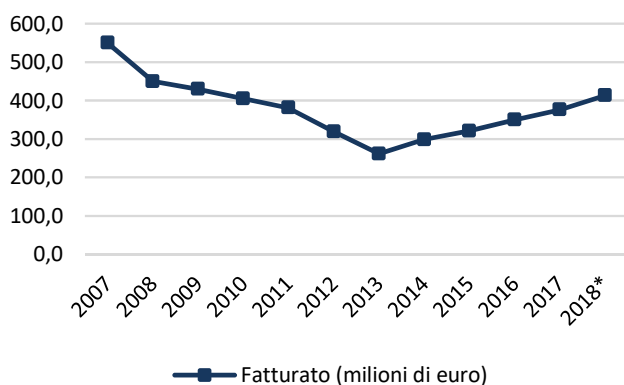
Fonte: Scenari Immobiliari

Comune di Bergamo, Assorbimento (%)



Fonte: Scenari Immobiliari

Comune di Bergamo, Fatturato (milioni di euro)



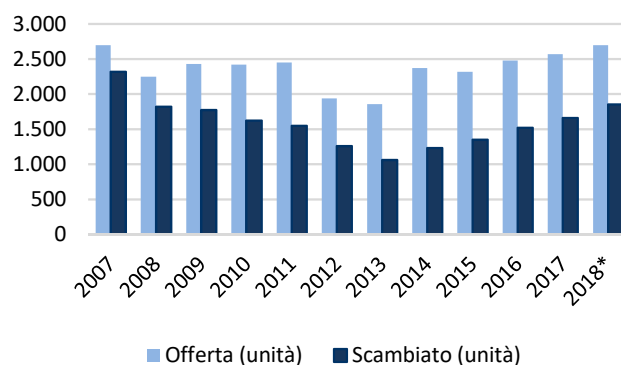
Fonte: Scenari Immobiliari

In sensibile aumento anche l'offerta, segno di un mercato che torna a scommettere sul consolidamento di un trend espansivo dopo anni di crisi del settore, tra incertezze e difficoltà finanziarie. L'offerta attualmente disponibile sul mercato di Bergamo ammonta a circa 2.570 unità, registrando una crescita del 3,6 per cento rispetto all'anno precedente.

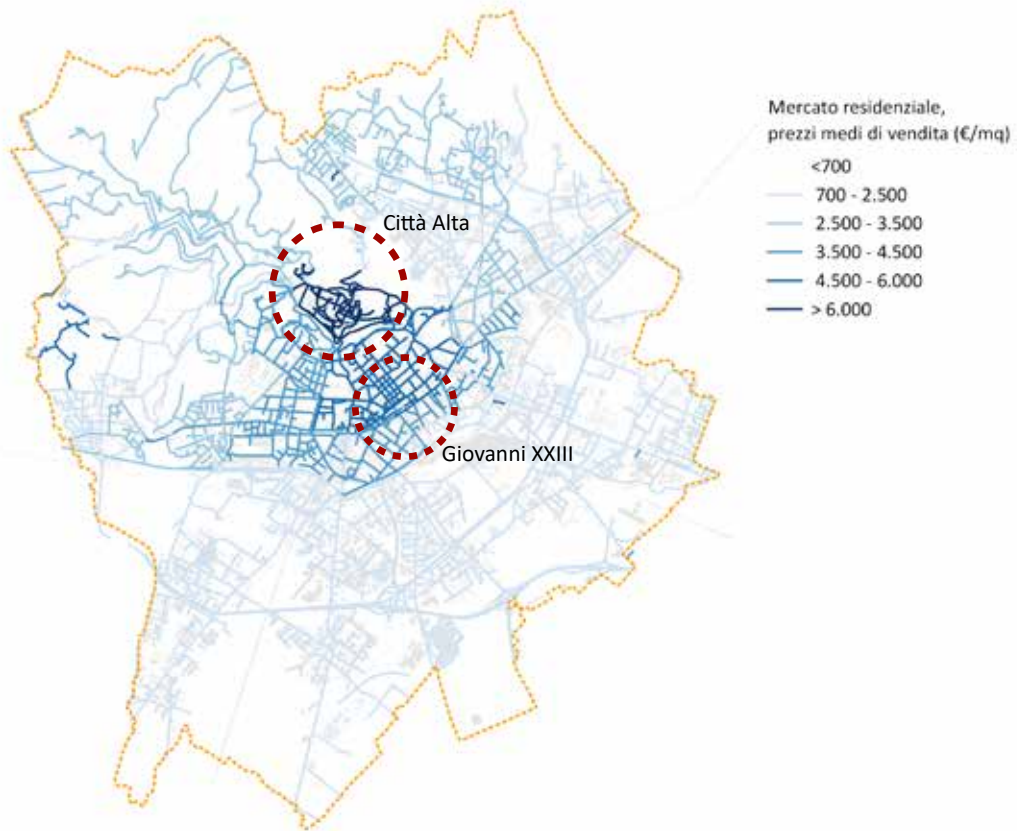
Il fatturato pertanto torna a realizzare risultati positivi e, grazie anche al sostegno delle quotazioni, registra un incremento del +7,6 per cento. Il giro d'affari, pari a 376 milioni di euro, si colloca tuttavia ancora al di sotto dei risultati pre crisi quando il mercato di Bergamo si posizionava stabilmente sopra i 500 milioni di euro all'anno.

L'andamento delle quotazioni non evidenzia ancora marcati segnali di crescita, anche se i prezzi stanno gradualmente tornando a stabilizzarsi dopo quasi un decennio di ininterrotte contrazioni in tutto il territorio comunale. I prezzi medi di vendita per il 2017 sono stati pari a 5.850 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 3.000 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 2.000 euro al metro quadrato nelle zone periferiche.

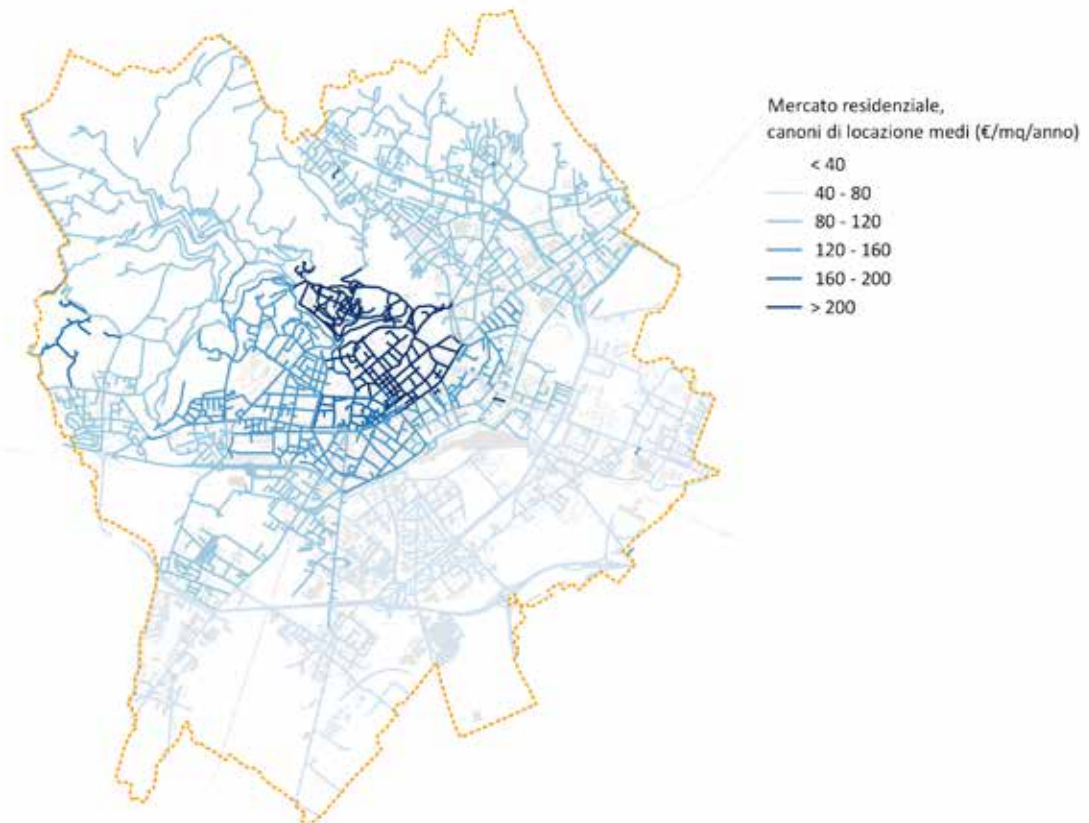
Comune di Bergamo, Offerta e scambiato (unità)



Fonte: Scenari Immobiliari



Fonte: Scenari Immobiliari



Fonte: Scenari Immobiliari

OPPORTUNITA' PER L'INSEDIAMENTO DI NUOVE FORME DI RESIDENZIALITÀ A BERGAMO

Il mercato immobiliare residenziale italiano degli ultimi anni è stato interessato da profonde trasformazioni dovute all'emergere di nuove esigenze.

Tra gli elementi chiave che hanno determinato questa evoluzione sono il progressivo invecchiamento della popolazione, la precarizzazione delle carriere lavorative, la contrazione della capacità di spesa delle famiglie, la riduzione della dimensione media dei nuclei familiari, la diffusione di forme alternative di ricettività improntate sull'utilizzo temporaneo delle abitazioni e il ricorso sempre più diffuso alla condivisione di beni e servizi.

Questi trend trovano riscontro in tutte le principali economie avanzate, tuttavia data la recente uscita da una condizione di crisi del mercato immobiliare italiano e la rigidità e parcellizzazione della proprietà immobiliare rischiano di rendere difficoltoso un adeguamento dell'offerta alle esigenze emerse negli ultimi anni.

IL SENIOR HOUSING

Il processo di invecchiamento della struttura demografica, se in passato aveva agito nella direzione del contenimento della domanda immobiliare aggiuntiva, attualmente pone in maniera sempre più incisiva la prospettiva di configurare nuovi modelli di offerta.

Il comparto immobiliare del senior housing in Italia ha una storia molto recente, i primi interventi sono ancora in corso di realizzazione e quindi di sperimentazione.

Considerando lo stato primordiale non è ancora appropriato individuare trend e dinamiche in corso ma si possono analizzare delle "best practice" legate al mondo del co-housing, del social housing o di interventi singoli di implementazione delle residenze esistenti. In questi anni sono stati avviati alcuni progetti sperimentali gestiti da cooperative locali e al tempo stesso si sono affacciate sul mercato italiano società internazionali specializzate nel settore del senior housing più propriamente inteso.

L'interesse per questo tipo di segmento di mercato scaturisce sicuramente dalle potenzialità della domanda: in Italia, entro il 2030, si stima che gli over 65 passeranno da 13 a 16 milioni. Secondo una ricerca del Censis per Future Concept Lab (Istituto di Ricerca e Consulenza strategica sulle tematiche dell'innovazione), **l'89% degli over 65 nel**

2017 prevede un aumento del proprio reddito, un milione progetta di fare lavori di ristrutturazione in casa e in 530.000 non escludono di poter concludere un investimento immobiliare.

Siamo pertanto agli albori della nascita, all'interno del mercato immobiliare, di un nuovo segmento residenziale. L'obiettivo nel medio periodo appare quello di adeguare l'offerta abitativa, per consentire ai soggetti fragili, a causa dell'età o di altre disabilità, di trovare autonomamente risposte efficaci ai propri bisogni, riducendo le barriere che i più diffusi modelli abitativi e di organizzazione urbana oggi impongono.

Non si tratta solo di progettare nuovi e più numerosi servizi per anziani: nessun paese è oggi in grado di affrontare una crescita costante e potenzialmente illimitata dei servizi sociali e sanitari. Si tratta di riqualificare ciò che già esiste, città e case in modo compatibile con le esigenze dell'intero arco di vita delle persone, perché più accoglienti per ogni fascia di età, ma anche perché adeguate a limitare la fragilità in vecchiaia, generando una minore domanda sanitaria.

Nei paesi europei la risposta immobiliare al quadro descritto nelle pagine precedenti viene data dai senior villages o senior housing, complessi immobiliari o singoli stabili caratterizzati da un'offerta immobiliare composta da appartamenti progettati appositamente per individui appartenenti alla fascia di popolazione con età superiore ai 65 anni, tendenzialmente autosufficienti.

Le caratteristiche architettoniche di questi particolari manufatti prevedono necessariamente la progettazione integrata di porzioni dedicate a servizi extra abitativi, diversificati a seconda delle necessità della domanda e spazi per attività comuni, con obiettivo ultimo di favorire l'indipendenza e la socialità.

La progettazione di questi nuovi luoghi dell'abitare predilige l'insediamento di case singole o la lottizzazione di porzioni di città con la condivisione di alcuni servizi di base, come ad esempio la portineria, operatori con funzioni di primo contatto, servizi di allarme o monitoraggio e servizi di assicurazione, o prestazioni da fornire al singolo ma solo previa richiesta come ad esempio le pulizie domestiche, l'assistenza alla persona o la ristorazione. Le superfici abitative sono completate da spazi comuni, adatti a realizzare iniziative di aggregazione e socializzazione, centri benessere e servizi di prevenzione o sostegno alle esigenze sanitarie di base.

In tutte le esperienze più recenti è prestata una particolare attenzione alla localizzazione dello stabile, alla sua prossimità ai servizi primari (che devono essere raggiungibili anche a piedi), a modelli insediativi che facilitino la relazione fra i residenti e il giusto grado di contatto (ma anche di separazione) con eventuali altri residenti in età e fasi della vita diverse.

Il senior housing come modalità abitativa risponde ad alcune delle prime e più frequenti richieste delle persone: limitare la solitudine, trovare sicurezza e rassicurazione, ricevere adeguati servizi senza che ciò limiti eccessivamente il desiderio di indipendenza.

Per quello che riguarda l'esperienza nei singoli Paesi facenti parte l'Unione europea, si riscontrano notevoli differenze rispetto alla struttura economica su cui si basano le singole operazioni immobiliari.

Un esempio sono due realtà in cui la materia è evoluta: i Paesi Scandinavi, che hanno lunga tradizione in merito, e la Gran Bretagna. La sostenibilità dei primi dipende dalla centralità dell'investimento pubblico, per il secondo l'investimento privato rappresenta la normalità della struttura operativa. In alcune regioni, come Germania e Spagna, senior housing è spesso sinonimo di social housing e l'operazione immobiliare da cui scaturisce l'offerta deve dare risposta a un ampio numero di necessità non solo inerenti all'età ma anche al reddito. Altrove, invece, operano società e fondi di grandi dimensioni che investono sul settore.

Per quello che concerne il prodotto edilizio, esiste una notevole differenza rispetto alla tipologia immobiliare offerta, dalle villette extra lusso immerse nel verde (senior villages francesi e britannici) ad appartamenti semplici con spazi di aggregazione, pensati per chi è ancora autosufficiente, alle diffuse forme intermedie caratterizzate da piccoli appartamenti inseriti in grandi strutture, tutte però associate alla presenza di spazi che forniscono servizi alla persona, aree riabilitative o l'assistenza medica.

IL SOCIAL HOUSING

La recente crisi economica ha portato ad un generale peggioramento delle condizioni socio-economiche delle famiglie Italiane, che si sono tradotte in molti casi in un aggravio della propria condizione abitativa.

In Italia l'edilizia residenziale pubblica (comunemente nota come case popolari) ha rappresentato per decenni la principale forma di assistenza rivolta ai nuclei familiari le cui risorse economiche non con-

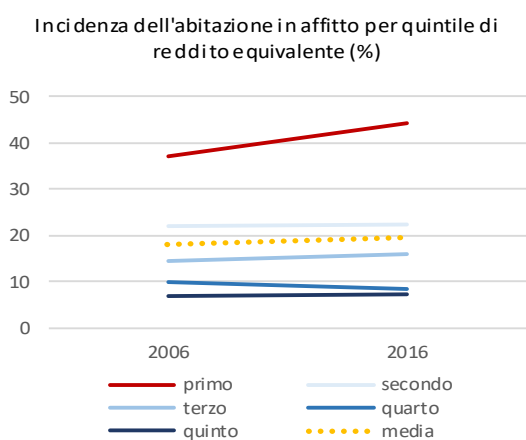
sentivano di accedere ad una abitazione, in vendita o in affitto, sul libero mercato. Con l'avvento della crisi economica le risorse destinate dallo Stato e dalle Regioni all'edilizia residenziale pubblica sono andate rapidamente riducendosi, compromettendo seriamente la capacità dei comuni e delle aziende regionali ex IACP di intervenire nella manutenzione, nel recupero e nell'ampliamento del proprio patrimonio.

L'edilizia residenziale pubblica (Erp) è quindi diventata gradualmente una soluzione in grado di rispondere soltanto alle fasce di popolazioni più povere, lasciando quindi inevasa la domanda della cosiddetta "fascia grigia", ovvero quella popolazione con risorse insufficienti per potersi permettere una abitazione sul libero mercato ma al tempo stesso non abbastanza indigente da possedere i requisiti per l'accesso ad un alloggio Erp.

Inoltre, la progressiva precarizzazione del lavoro e il ricorso ad impieghi in località diverse dal comune di residenza, hanno reso sempre più spesso l'affitto una necessità. Purtroppo, l'estrema residualità del mercato degli affitti in Italia, a fronte di una crescente domanda, sta provocando ulteriori disagi ai nuclei familiari più vulnerabili. **Nel 2016 il 74 per cento delle famiglie a basso reddito spende più del 20 per cento delle proprie entrate per il solo affitto: erano meno del 50 per cento fino al 2000.** Attualmente l'affitto coinvolge circa il 44,5 per cento della fascia di popolazione corrispondente al quintile di reddito più basso, su cui grava in media una spesa significativamente più elevata rispetto a quella sostenuta dalle famiglie che vivono in una abitazione di proprietà, con un'incidenza sui redditi familiari che nel 2016 si attestava in media al 30 per cento.

Per rispondere all'emergenza abitativa, sull'esperienza di Francia, Germania, Spagna, Inghilterra anche in Italia da circa un decennio si sta affermando e consolidando la partnership tra pubblico e privato per la realizzazione di abitazioni secondo il modello del social housing.

Con il Sistema Integrato di Fondi (SIF), introdotto nel 2010 dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (DPCM 16 luglio 2009) viene creato un nuovo ambito di sviluppo di progetti e iniziative per incrementare l'offerta di alloggi sociali, mediante risorse e modalità di attuazione proprie del mercato immobiliare privato. Il SIF, al livello nazionale, è costituito dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito da CDPI Sgr, un fondo di fondi che investe in fondi immobiliari locali. Gli investimenti attualmente de-



Fonte: Istat

liberati dal Fia ammontano a 2,2 miliardi di euro. A tutto il 2016 il totale degli investimenti in Social Housing in Italia si aggira intorno ai 3,8 miliardi di euro, destinati a 21 mila appartamenti e 7 mila alloggi per studenti. I rendimenti del social housing per un operatore privato si attestano nell'ordine del 2,5-3%, oltre l'inflazione, e dato che l'attuale congiuntura economica ha portato a consistenti cali dei tassi, i potenziali investitori stanno riconsiderando le opportunità di ritorno da investimenti offerte dall'edilizia privata sociale. Il social housing si articola in diverse forme di alloggio per altrettante tipologie di contratto. Le esperienze più di successo sono per ora state quelle legate alle varie formule di affitto convenzionato e concordato e ai patti di futura vendita. La vendita di alloggi convenzionati, pur presentando condizioni più vantaggiose di quelle del libero mercato, comporta ancora un investimento significativo da parte del potenziale acquirente, rendendo più interessanti altre formule di accesso all'alloggio, in particolare considerando la disponibilità economica limitata del target di riferimento.

IL CO-HOUSING

Il co-housing, o abitare collaborativo, è una tipologia di abitare alternativa alle forme di possesso o di locazione tradizionali, nata nel nord Europa e basata sulla condivisione della proprietà di un immobile da parte dei propri inquilini. Secondo l'indagine realizzata da HousingLab in occasione di Experiment-days Milano 2017, la fiera dell'abitare collaborativo, la definizione di co-housing si applica inoltre nel caso in cui sussistano le seguenti condizioni:

- l'adozione di un processo di progettazione partecipata;
- l'esistenza di spazi comunitari esterni e interni (sale comuni, area giochi, terrazzi, orti, ...);

- la presenza di servizi e/o attività gestiti dalla comunità di abitanti (lavanderia condominiale, utenze, gas, energia elettrica, internet, banca del tempo, ...)

In Italia il co-housing è una realtà che si è sviluppata in un tempo relativamente recente e diffusa soprattutto nelle regioni settentrionali, in particolare in Piemonte e Lombardia, con alcuni esempi in Trentino - Alto Adige, Emilia - Romagna e Toscana. Il primo caso di abitare collaborativo in Italia risale al 2001 e ad oggi si contano circa 40 iniziative di questo tipo diffuse su tutto il territorio nazionale. Il profilo degli abitanti di queste operazioni riguarda la fascia d'età tra i 36 e 64 anni nel 40% dei casi, con un 30% di residenti tra i 19 e i 35 anni. Minorenni e over 60 sono invece rispettivamente il 10% e il 20% degli abitanti.

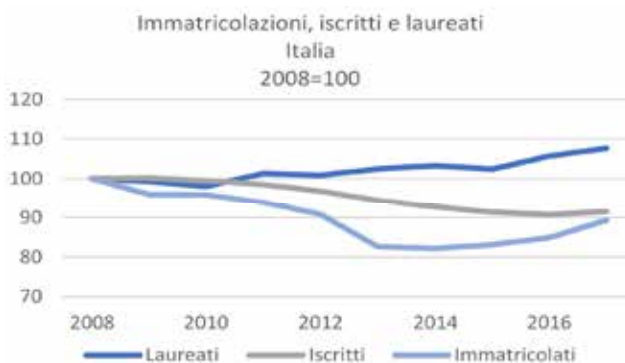
L'abitare collaborativo è strettamente legato ai temi dell'inclusione sociale, con quasi metà delle realtà abitative che prevedono l'esistenza di alloggi dedicati alle fasce più deboli della popolazione con formule di locazione transitoria.

Un altro tema di rilievo per le iniziative di co-housing è l'attenzione alle tematiche ambientali: circa il 60% delle iniziative italiane nasce grazie al recupero di edifici dismessi e nella maggior parte dei casi analizzati la progettazione era stata finalizzata al conseguimento di elevati standard di prestazioni energetiche. La condivisione di spazi per servizi viene inoltre considerata come uno strumento finalizzato a ridurre complessivamente l'impatto ambientale dell'abitare.

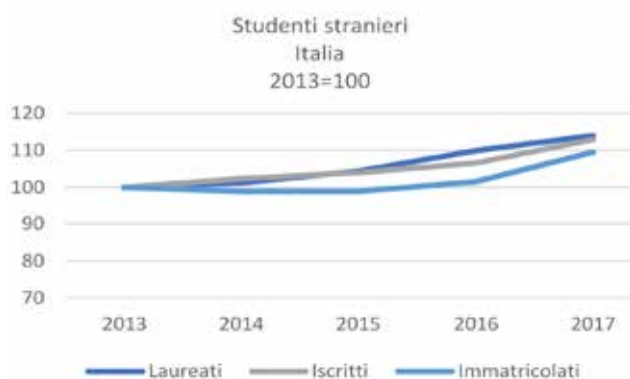
Sempre in base ai dati dell'indagine condotta da HousingLab nel 2017, delle 40 iniziative di co-housing italiane in 33 casi i vicini condividono un parco - giardino, in 18 coltivano orti, in 31 è possibile trovare sale ricreative e multiuso e in 26 lavanderie condominiali. Inoltre, in 19 abitazioni è presente uno spazio per il fai da te e in circa 4 una sala destinata ai bambini. Tra gli altri spazi condivisi singolari e qualificanti che è possibile rilevare in queste iniziative troviamo un appartamento per gli ospiti (8 progetti), uno spazio per il co-working (6 casi) e una piscina (3 iniziative) oltre casi singoli in cui è possibile trovare una sauna, un teatro e un auditorium.

LO STUDENT HOUSING

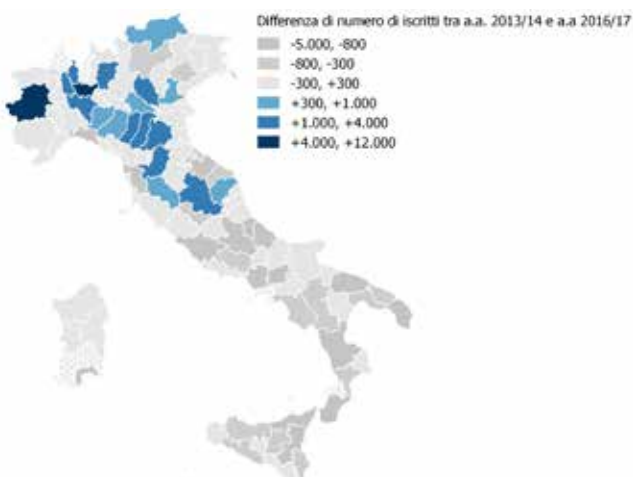
La considerevole crescita della popolazione universitaria mondiale e l'intensificarsi di programmi di scambio e l'internazionalizzazione dei percorsi di studio hanno determinato una crescita della domanda di alloggi pensati appositamente per gli stu-



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

denti. Gli investimenti globali in questa nuova asset class sono cresciuti rapidamente nel corso degli ultimi anni, toccando nel 2017 i massimi storici.

Anche l'Italia, nonostante la stagnazione del numero di studenti iscritti all'università osservata nei dieci anni passati, nell'ultimo biennio ha iniziato ad attrarre nuovi investimenti, concentrati prevalentemente nelle città con il maggior numero di studenti (Milano, Roma, Torino, Bologna e Firenze).

Si tratta tuttavia ancora di una fase molto iniziale per il nostro paese, proprio per l'ingresso di investitori internazionali che propongono modelli di studentati che si pongono in discontinuità rispetto all'offerta prodotta nel nostro paese negli ultimi anni. Grazie all'introduzione del Sistema Integrato dei Fondi previsto dal Piano nazionale di Edilizia Abitativa (L. 133/2008), una ingente quantità di risorse pubbliche era stata destinata attraverso la partecipazione di Cassa depositi e Prestiti alla creazione di nuove residenze universitarie, cresciute di quasi 10.000 posti letto nell'arco di un decennio. L'offerta prodotta da questa fase di sviluppi era però prevalentemente incentrata al garantire un numero di alloggi sufficiente per quegli studenti che avrebbero altrimenti incontrato difficoltà, soprattutto di natura economica, nella ricerca di una abitazione in locazione nei pressi della propria sede universitaria.

La nuova fase di investimenti nello student housing, avviata con lo sviluppo del primo The Student Hotel a Firenze, mira invece a creare un'offerta specializzata di posti letto che competano con l'offerta di alloggi in locazione non tanto in termini di costi quanto in termini di qualità e estensione dei servizi offerti. Questa qualità si esprime prevalentemente come qualità degli alloggi ed in secondo luogo come qualità delle location, dei servizi di accompagnamento al mondo del lavoro e di socialità e intrattenimento.

Allo stesso tempo anche le attività di recupero del patrimonio abitativo hanno iniziato a specializzarsi nel creare nuova offerta per gli studenti sotto forma di gestione professionale di alloggi.

Queste tipologie emergenti di offerta mirano innanzitutto a catturare la domanda di studenti che, di fronte alle difficoltà spesso incontrate nella ricerca di una abitazione, siano disposti a remunerare maggiormente soluzioni "chiavi in mano". Queste formule godono di maggiore successo nelle realtà più internazionalizzate e nei comuni già interessati da una forte pressione insediativa, dovuta spesso anche alla crescente competizione con le altre forme emergenti dell'abitare (alloggi in affitto per fini turistici, locazioni transitorie per lavoratori, domanda di affitto da parte della "fascia grigia").

IL MERCATO IMMOBILIARE TERZIARIO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Il mercato degli immobili ad uso ufficio della provincia di Bergamo nel corso degli ultimi anni si è mosso con andamento oscillante alternando risultati positivi e negativi. Il trend, sintomatico di mercati terziari dai volumi ridotti, nel caso di Bergamo è stato condizionato dal peso costantemente negativo delle quotazioni riferite al comparto usato, che solo a partire dal secondo semestre 2017, ha mostrato timidi segnali di ripresa, limitati tuttavia alla sola città di Bergamo.

Nel 2017 il numero di transazioni normalizzate rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si è nuovamente ridotto (-11,9% rispetto all'anno precedente), prevalentemente a causa dei risultati negativi riscontrati nelle realtà esterne al capoluogo (-1,1%), nelle quali si è concentrato circa il 66% del mercato locale.

I dati provvisori relativi alle transazioni del primo trimestre 2018 rivelano uno scenario di generale miglioramento, che per la prima volta dall'acuirsi della crisi, coinvolge anche le realtà esterne al capoluogo, nelle quali si osserva un incremento del numero di transazioni del +29,1 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Complessivamente le transazioni del 2017 hanno interessato l'1,8 per cento dello stock di uffici presente nel territorio, percentuale che sale al 2,0 per cento nel capoluogo e che scende all'1,6 per cento nei restanti comuni, rimanendo comunque al di sopra della media nazionale dello stesso periodo.

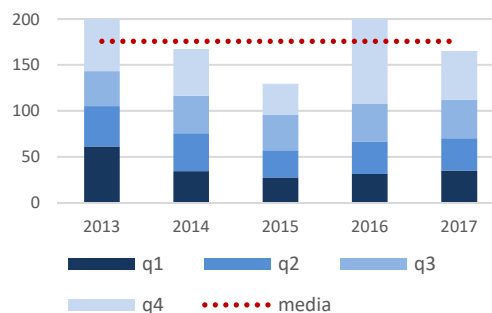
Nel 2017 c'è stato un incremento delle superfici scambiate in Bergamo città del 14,3% rispetto al 2016, con un aumento del volume di affari.

L'assorbimento si è attestato a quota 61,5%, conseguendo il risultato migliore dell'ultima decade, a fronte di un'offerta che continua a crescere (+4,0% per un totale di 26.000 mq) pur rimanendo al di sotto dei volumi rilevati nel periodo immediatamente precedente alla recente crisi finanziaria.

Le rilevazioni effettuate nei primi mesi del 2018 suggeriscono il proseguimento di una situazione complessivamente positiva per il mercato locale. Si stima che a fine anno il volum e scambiato dovrebbe arrivare a 18.000 metri quadrati, per un fatturato atteso che dovrebbe superare i 30 milioni di euro.

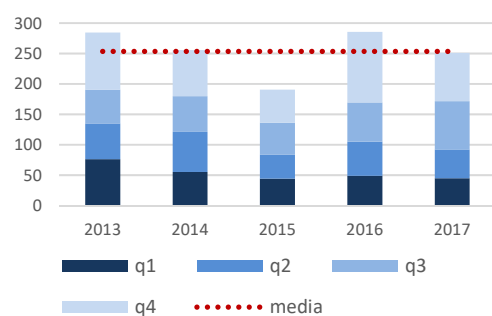
Segnali positivi provengono anche dalle quotazioni immobiliari che, dopo il rimbalzo registrato nel corso del 2016 nelle zone centrali, dovrebbero accen-

Uffici - NTN Provincia di Bergamo, escluso capoluogo



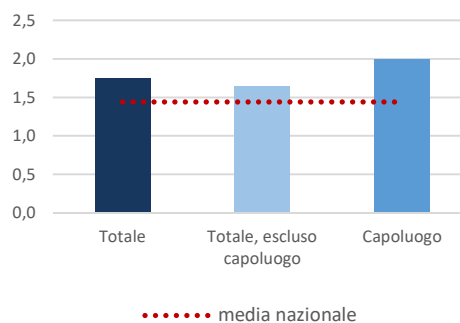
Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate q=quarter, trimestre

Uffici - NTN Provincia di Bergamo



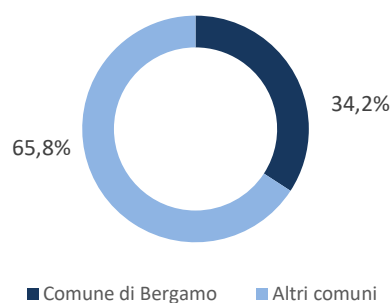
Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate q=quarter, trimestre

Transazioni ogni 100 unità immobiliari



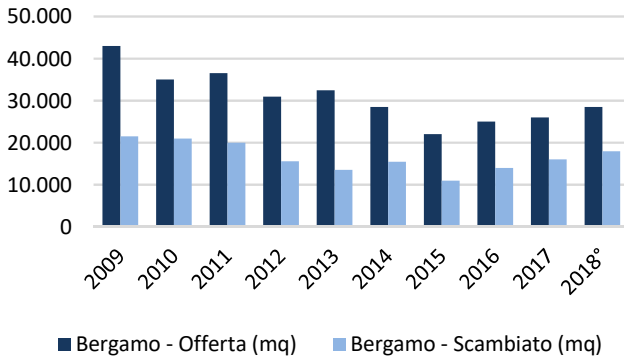
Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Ripartizione delle compravendite



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Comune di Bergamo, Offerta e scambiato (mq)

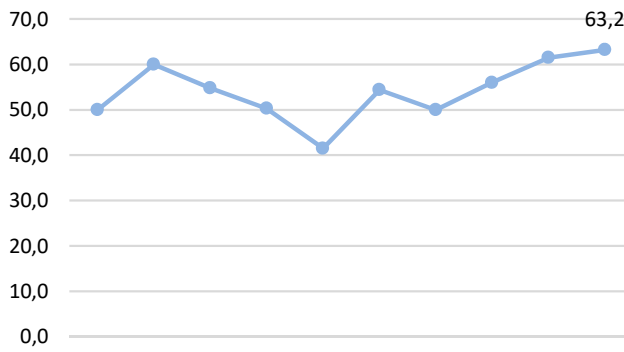


Fonte: Scenari Immobiliari

tuare il trend di crescita interessando anche le zone semicentrali. A fine 2018 è attesa infatti la ripresa delle quotazioni sia prezzi che canoni anche nelle zone più periferiche.

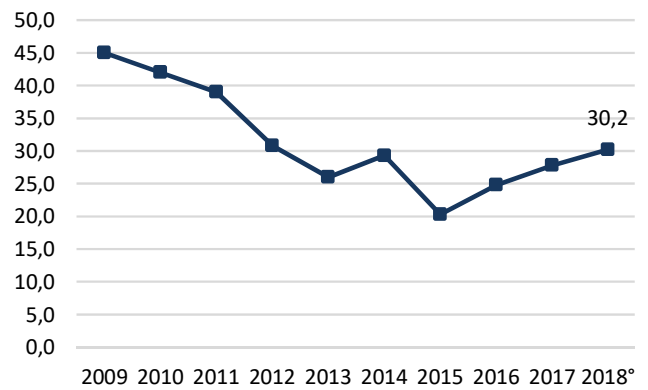
Attualmente i prezzi medi di vendita si attestano a 3.000 euro al metro quadrato nelle zone centrali, poco sopra i 2.000 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 1.300 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni di locazione rilevati nel primo trimestre del 2018 e riferiti all'intero comparto uffici si collocano nell'ordine dei 170 €/mq/anno nel centro storico, 140 €/mq/anno nel semicentro e 110 €/mq/anno in periferia.

Comune di bergamo, Assorbimento (%)



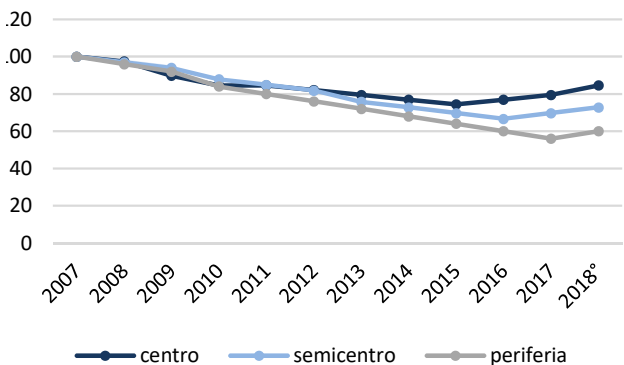
Fonte: Scenari Immobiliari

Comune di Bergamo, Fatturato (milioni di euro)



Fonte: Scenari Immobiliari

Comune di Bergamo, andamento canoni medi (valori nominali) 2007=100



Fonte: Scenari Immobiliari

Se tuttavia concentriamo l'analisi al solo comparto degli immobili nuovi o totalmente riqualificati secondo i più attuali standard di efficienza energetica e funzionale, il rilievo delle quotazioni si attesta su valori decisamente più alti e rispettivamente di 200 €/mq/anno nel centro storico, 160 €/mq/anno nel semicentro e 130 €/mq/anno in periferia. E' indubbio che il mercato attualmente sia sempre più orientato verso immobili di elevato standard, ma se la domanda degli investitori e degli utilizzatori finali è molto sostenuta, l'offerta sull'intero territorio provinciale è ancora piuttosto scarsa e i margini di espansione ed investimento sono ampi. Ne è riprova il fatto che il tasso di occupancy riferito agli immobili del terziario direzionale di Classe A è superiore all'80 per cento e gli spazi uffici appartenenti a questa categoria, soprattutto se ben posizionali rispetto alle principali infrastrutture, sono opzionati ancor prima che l'immobile venga terminato.

LE TENDENZE ATTUALI E I NUOVI FORMAT

L'avanzamento delle innovazioni tecnologiche, la sharing economy e la iperconnettività che sta caratterizzando il periodo storico che stiamo vivendo porta necessariamente conseguenze anche nell'ambito degli spazi per il lavoro.

Per quello che riguarda il comparto terziario, da circa 10 anni stiamo assistendo alla creazione di ciò che viene definito co-working, un business con carattere industriale che si inserisce a pieno titolo in una nicchia di mercato immobiliare, portando a una differenziazione della struttura del mondo del lavoro e insistendo su una nuova definizione dello stesso.

Nel contesto globale, attualmente esistono circa 10.000 spazi di co-working, dato non prossimo al massimo dello sviluppo, anzi attualmente lo si potrebbe considerare molto limitato. La condivisione e la digitalizzazione dello spazio fisico sta crescendo esponenzialmente, pronto a diventare una realtà consolidata nel medio/lungo periodo.

L'interessamento in questo settore non è più solo da parte di singoli creativi ma, lo spazio condiviso e i flussi di conoscenza interessano anche società di servizi professionali, ne è un esempio KPMG presente con un avamposto all'interno di una importante realtà londinese.

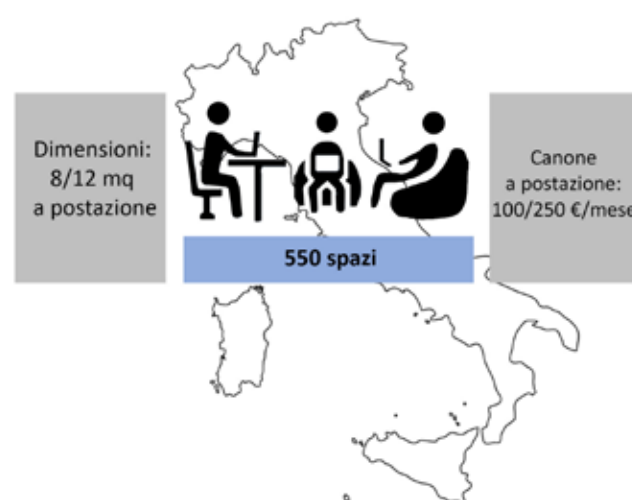
L'utilizzo di spazi di lavoro in condivisione è diretta conseguenza anche di necessità da parte dell'inquilino: i canoni di locazione e i costi di gestione sono nettamente inferiori rispetto a spazi di lavoro definiti tradizionali, consentendo così possibili nuove espansioni o acquisizione di personale.

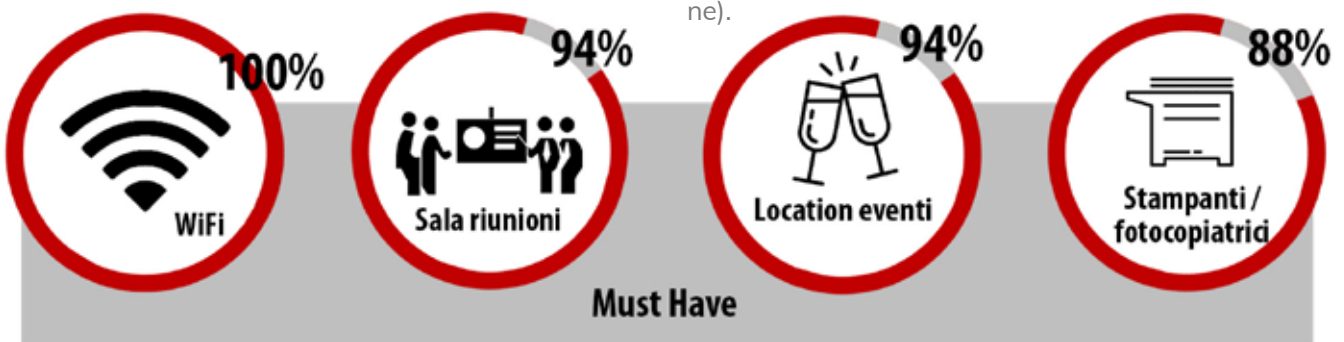
Sinergie importanti si stanno verificando proprio a riguardo di questo tema, rilevanti società di co-working e player attivi nella consulenza immobiliare condividono le specifiche esperienze per individuare nuovi hub e campus, implementando lo stock immobiliare con fabbricati qualitativi.

Le nuove iniziative immobiliari cercano di leggere le tendenze in atto e i desiderata della domanda, proponendo soluzioni finalizzate alla realizzazione di Business District, "cittadelle" finalizzate allo smart working, edifici "built to suit" realizzati in base alle esigenze delle aziende interessate all'occupazione dei nuovi spazi. L'italian coworking survey analizza e identifica le nuove tendenze e lo stato dei luoghi di tale tema all'interno del territorio nazionale, la ricerca identifica in totale 550 strutture, quasi il dop-

pio rispetto al dato relativo all'anno precedente, il 55 per cento risultano localizzate nel nord Italia, il 32 per cento insiste su medie realtà cittadine con poco più di 200 mila abitanti mentre il 37 per cento è collocato all'interno di aree metropolitane.

Lo studio analizza e identifica le azioni da implementare per garantire un'offerta, anche immobiliare, migliorativa rispetto ai trend già in atto, insistendo prevalentemente su equipaggiamento





tecnologico di migliore qualità e un aumento degli spazi ibridi e non prevalentemente dedicati all'attività lavorativa. Di particolare rilevanza va anche segnalata la possibilità di ibridare maggiormente le funzioni presenti nel luogo dedicato a ospitare spazi di co-working, inserendo anche punti ristoro/bar e punti vendita al dettaglio.

Bergamo e provincia hanno recentemente cominciato ad accogliere nel proprio mercato la nuova tipologia immobiliare del co-working; oggi l'offerta oltre a soddisfare una migliore visione economica, mira a fornire servizi e creare nuove relazioni tra liberi professionisti, start up e società di rilievo nazionale e internazionale.

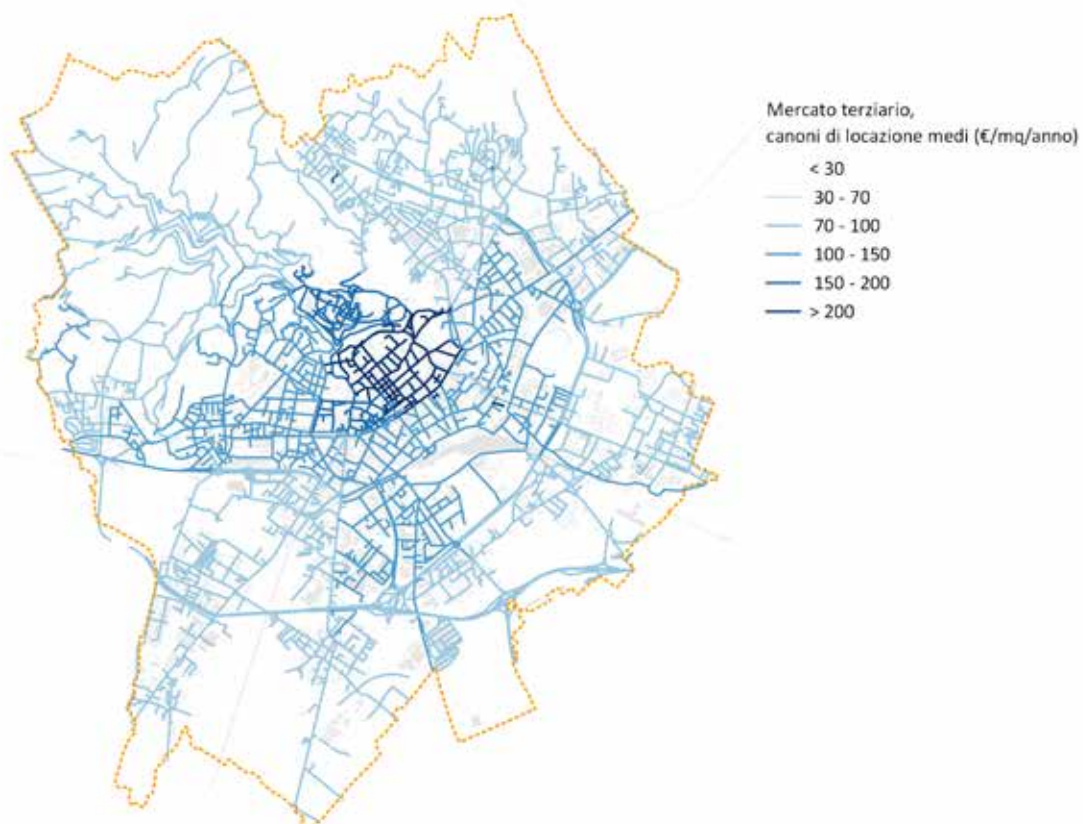
Questi uffici, localizzati prevalentemente in aree centrali della città o in comuni di primo livello (Dalmine, Brembate, Ponte San Pietro), si inseriscono all'interno di fabbricati già esistenti e sono generalmente oggetto di una iniziale ristrutturazione.

La dimensione della postazione oscilla tra i 6 e i 10mq/persona, dove il range minimo si riferisce alle iniziative immobiliari inserite all'interno di un più ampio fabbricato con altre destinazioni, mentre la soglia più alta riguarda iniziative di riqualificazione integrale di immobili cielo-terra.

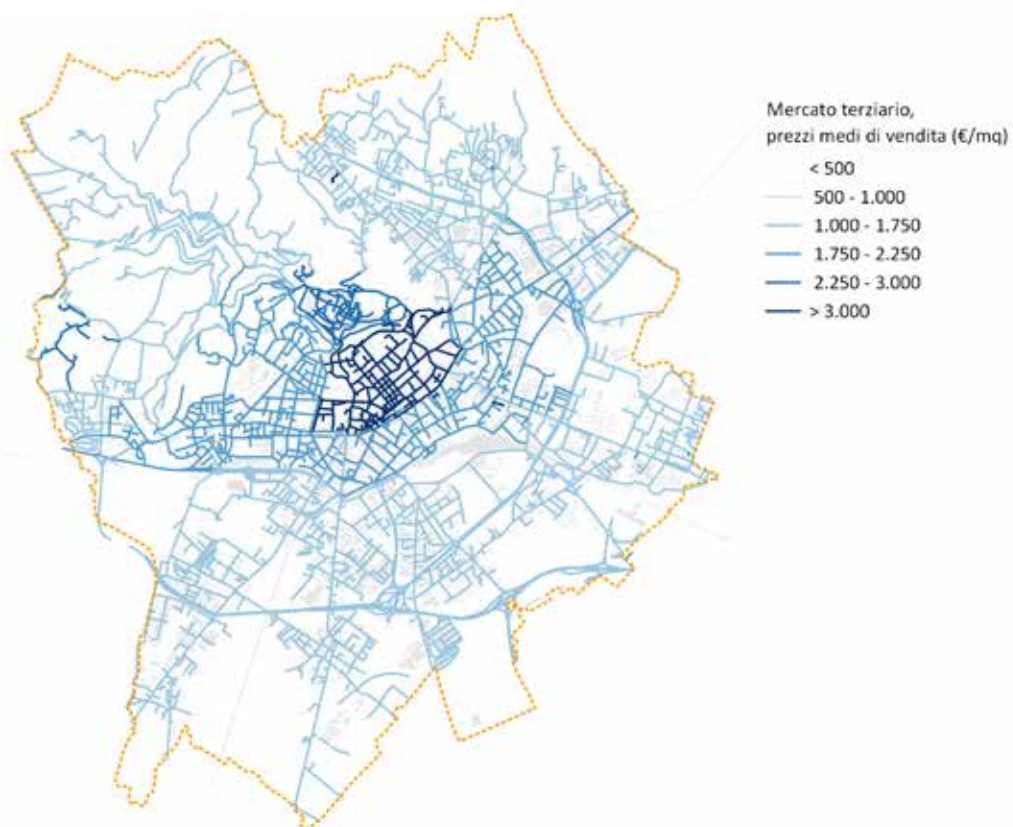
Quanto sopra evidenzia una crescente approssimazione a quelle che sono le dimensioni standard a persona registrate in uffici di tipo tradizionale, che si attestano attorno ai 12mq/persona (in diminuzione).

All'interno di queste iniziative si identificano tre attori principali: la proprietà, il gestore e l'utente finale.

Complessivamente in provincia a Bergamo sono 9 le strutture che offrono spazi in condivisione e i canoni percepiti dal gestore sono compresi in una forchetta che varia dai 50/80 euro/giorno ai 250€/postazione/mese fatta eccezione per le postazioni in ufficio singolo e in location centrali che possono arrivare a costare fino a 700 euro/mese.

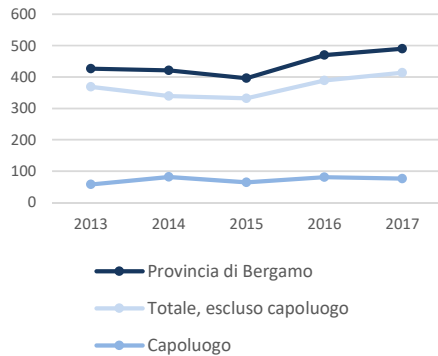


Fonte: Scenari Immobiliari



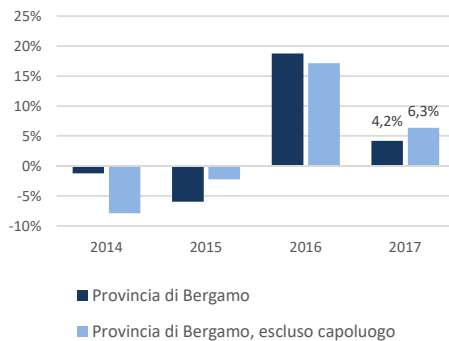
Fonte: Scenari Immobiliari

Negozzi - andamento delle transazioni



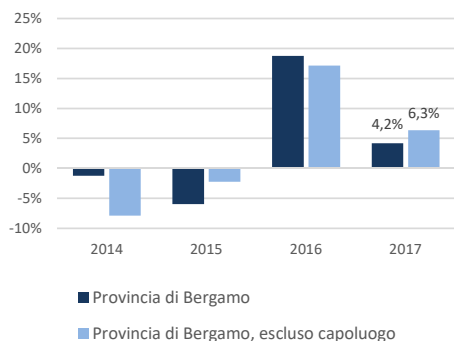
Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Negozzi - variazione annua n° di transazioni



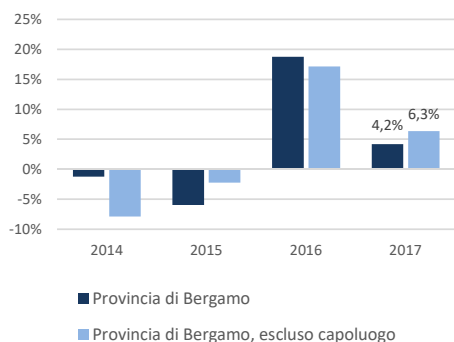
Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Negozzi - variazione annua n° di transazioni



Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Negozzi - variazione annua n° di transazioni



Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

IL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Nel corso dell'ultimo biennio si è assistito ad un graduale recupero del mercato immobiliare commerciale della provincia di Bergamo, dove si è osservata una consistente crescita del numero di transazioni che ha interessato sia il capoluogo che il resto della provincia. Durante gli anni pre-crisi il mercato commerciale bergamasco aveva registrato performance significative, arrivando a segnare quasi 1.100 compravendite nel corso del 2007. Nel corso degli anni successivi le transazioni concluse annualmente si sono rapidamente ridotte raggiungendo nel 2015 i volumi minimi di scambiato dell'ultima decade. La provincia di Bergamo non è tuttavia stata un caso isolato si a livello nazionale che a livello regionale. La riduzione del numero di compravendite ha infatti interessato in egual modo quasi tutte le province lombarde.

Anche il recupero osservato a partire dal 2016 si inserisce all'interno di un quadro di riassetamento del mercato degli immobili ad uso commerciale che ha interessato in modo simile gran parte delle province del nord Italia. Negli ultimi anni si è infatti consolidata una forte polarizzazione del mercato immobiliare, in particolare quello degli immobili commerciali, evidenziata da un'accelerata della crescita delle transazioni nelle realtà con i fondamentali economici più solidi mentre in molte aree del Paese la crisi ha determinato un nuovo equilibrio con performance prossime a stabilizzarsi ampiamente al di sotto dei risultati pre-crisi. I protagonisti di questa parziale ripresa sono stati il settore delle high street, in particolare nelle realtà con una forte vocazione turistica, e il mercato dei centri commerciali, che ha potuto beneficiare di sviluppi di grande importanza, anche in questo caso concentrati prevalentemente nell'Italia settentrionale. Occorre precisare che l'ultimo decennio è stato teatro di profonde trasformazioni delle pratiche del commercio, guidate in particolar modo dalla crescente diffusione dell'e-commerce, che è arrivato a mettere in discussione interi modelli di business sostituendosi nelle abitudini di molte famiglie italiane all'acquisto nei punti vendita fisici. Il rilancio del commercio "brick & mortar" e conseguentemente del mercato degli immobili commerciali sta attualmente passando attraverso nuove formule che privilegiano la componente immateriale dell'esperienza di acquisto, considerata uno dei principali elementi in grado di attirare clienti altrimenti attirati dalla convenienza

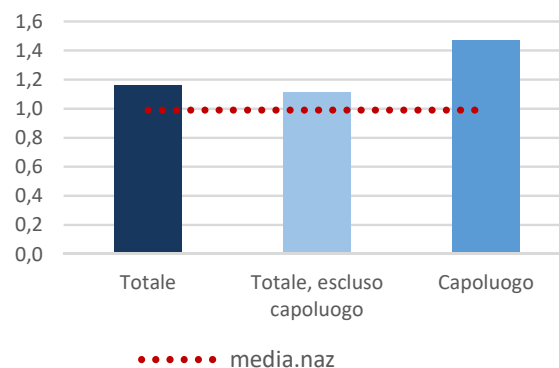
e comodità del commercio on-line. Questo elemento è stato fondamentale nello studio dei più recenti centri commerciali, in cui il design degli spazi e l'offerta commerciale viene programmata all'interno di un concept capace di trasformare il commerciale da una semplice galleria di punti vendita ad una vera e propria destinazione. Allo stesso modo il comparto delle high street vede la localizzazione in luoghi iconici e identitari come un complemento irrinunciabile per attrarre clienti. L'attuale successo di queste iniziative ha messo in discussione la convenienza offerta dalle grandi superfici di vendita della gdo e dell'elettronica di consumo, il cui ruolo tipico di ancora all'interno dei centri commerciali viene sempre più messo in discussione nei formati più recenti. In provincia di Bergamo lo sviluppo immobiliare più rilevante è stato l'ampliamento dell'Oriocenter nel comune di Orio al Serio concluso nel maggio 2017, costituito da un incremento di 30mila mq di superficie di vendita per un totale di 105mila mq e 280 punti vendita, di cui 50 dedicati alla ristorazione. Si tratta del secondo ampliamento dall'apertura del centro commerciale nel 1998. L'ultimo intervento ha portato all'introduzione di diversi marchi premium (Emporio Armani, Coach, Hugo Boss, Baldini, Michael Kors, Furla ecc.) e di una nuova food court articolata su due livelli. L'investimento complessivo dell'ampliamento è stato di oltre 100 milioni di euro.

Relativamente al mercato delle piccole superfici di vendita nel 2017 il numero di compravendite ha superato per la prima volta dal 2011 le 500 unità con un incremento del +4,2 per cento rispetto all'anno precedente. Se l'anno scorso era stato il capoluogo a registrare la crescita più significativa (+27,1 per cento, contro un +17 per cento degli altri comuni), nel 2017 il resto della provincia è stata il teatro della crescita più significativa (+6,3 per cento).

I segnali positivi dell'ultimo biennio si sono confermati anche nel corso del primo trimestre del 2018, con una crescita del +19,8 per cento delle compravendite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un incremento più sostenuto all'interno del capoluogo (+73,9 per cento).

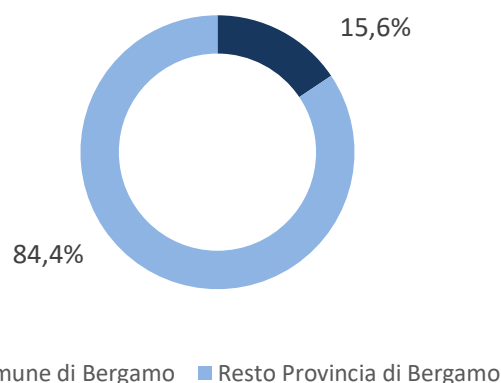
La città di Bergamo rimane comunque una realtà relativamente piccola per il mercato immobiliare commerciale locale, concentrando mediamente circa il 15,6 per cento delle compravendite dell'intera provincia (15,6 per cento nel 2017). Il capoluogo dimostra in ogni caso una marcata dinamicità, con 1,5 transazioni ogni 100 unità immobiliari presenti all'interno dello stock locale (contro una media nazionale dell'1,0). Le realtà esterne al capoluogo hanno invece mostrato un'intensità minore avvic-

Transazioni ogni 100 unità immobiliari



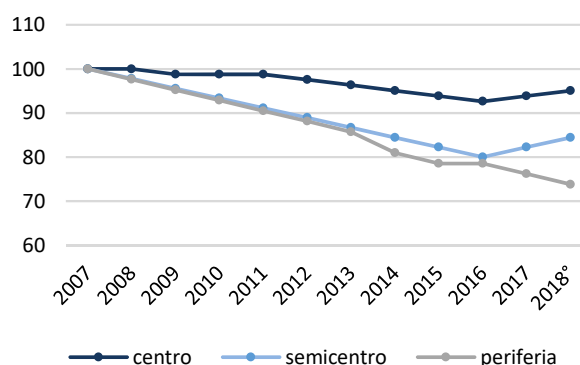
Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Ripartizione delle compravendite

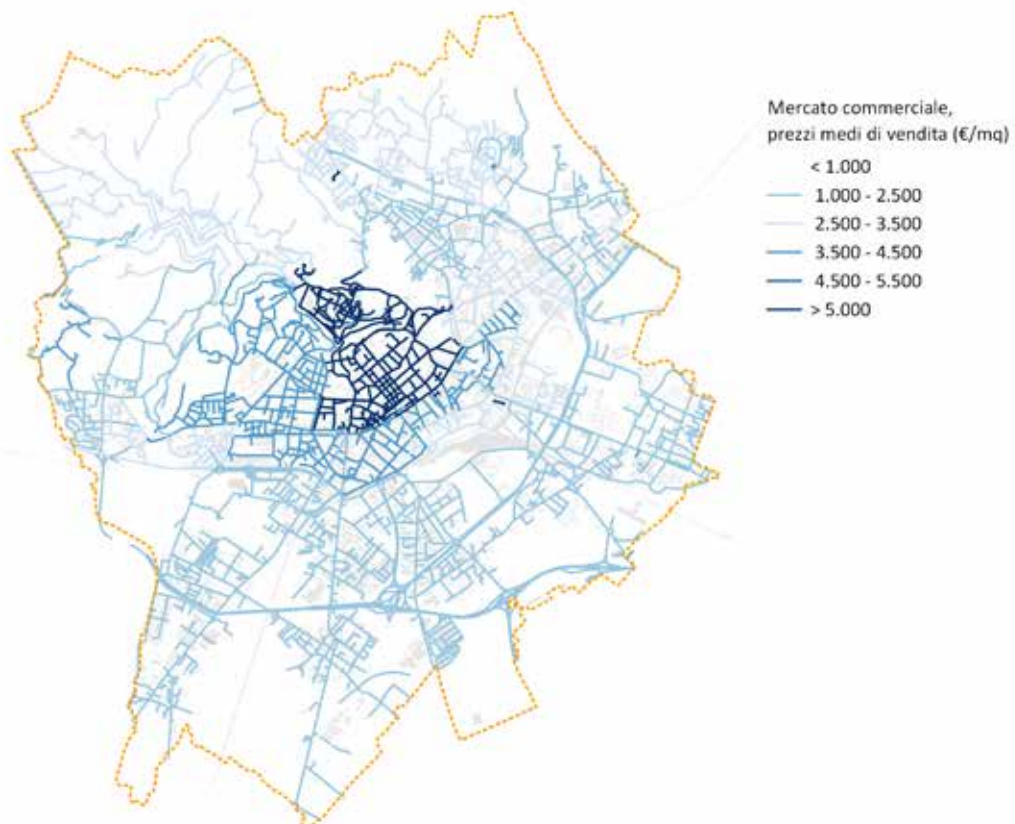


Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

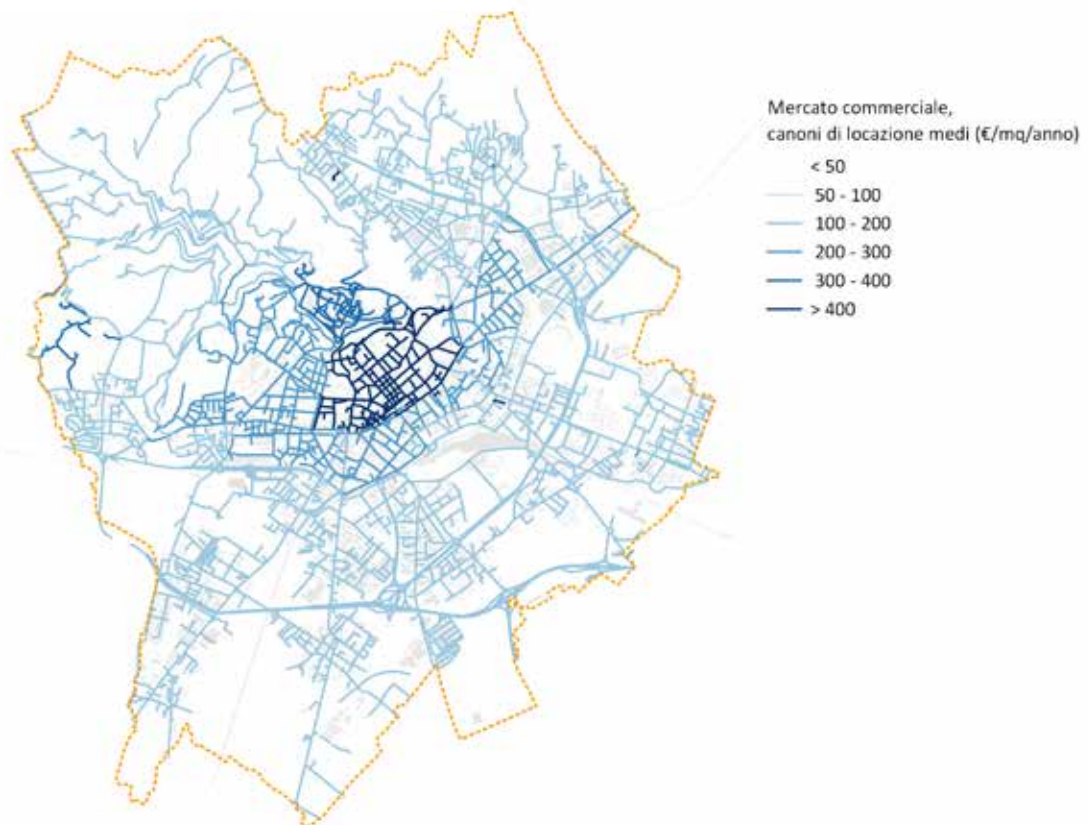
Comune di Bergamo Canoni medi nominali (2007=100)



Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate



Fonte: Scenari Immobiliari



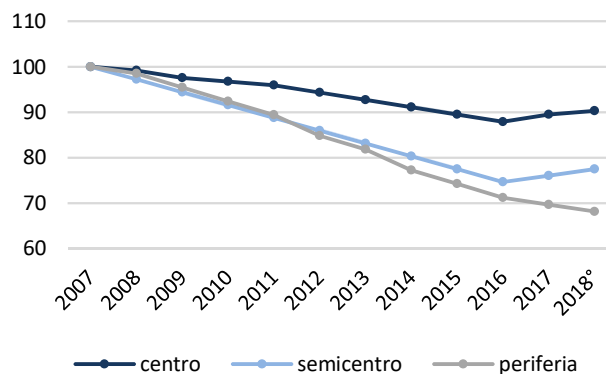
Fonte: Scenari Immobiliari

nandosi alla media del resto del paese con 1,1 transazioni ogni 100 unità immobiliari.

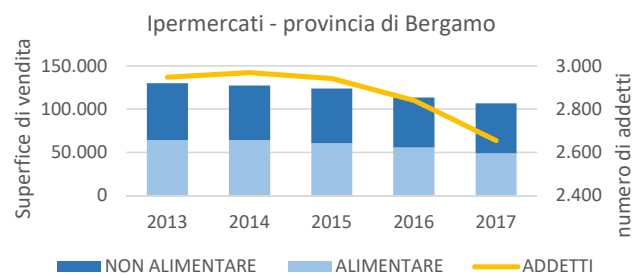
La ripresa delle transazioni dell'ultimo biennio e della prima metà del 2018 è stata accompagnata anche da una maggiore tenuta delle quotazioni immobiliari, rimaste sostanzialmente invariate nelle zone centrali e semicentrali del capoluogo (dopo che queste ultime avevano assistito ad una riduzione di oltre il 20 per cento di canoni e prezzi rispetto al periodo pre-crisi). In periferia e nelle realtà esterne al capoluogo il trend rimane ancora negativo, anche se l'arretramento delle quotazioni appare in leggero rallentamento.

In centro a Bergamo i prezzi medi di vendita per le unità commerciali si attestano a 5.600 euro al metro quadrato (+0,9 per cento rispetto al 2017), mentre scendono a 2.750 euro al metro quadrato nel semicentro (+1,9 per cento) e a 2.250 euro al metro quadrato in periferia (-2,2 per cento). Nelle zone centrali salgono anche i canoni di locazione, con una media di 385 euro al metro quadrato/anno (+1,3 per cento), così come nel semicentro, dove i canoni sono tornati per la prima volta dal 2013 a quota 190 euro al metro quadrato/anno (+2,7 per cento). Nelle zone periferiche, invece, la tendenza resta invariata rispetto agli anni precedenti, con una riduzione dei canoni di locazione del -3,1%, scesi a quota 155 euro al metro quadrato/anno.

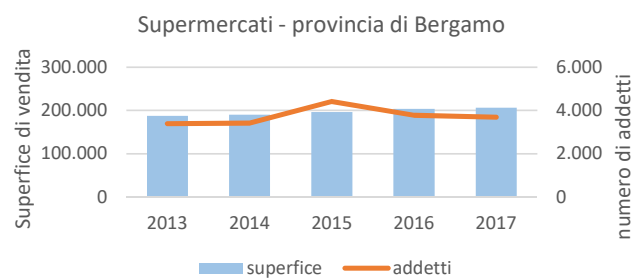
Comune di Bergamo
Prezzi medi nominali (2007=100)



Fonte: Scenari Immobiliari



Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari sudati Osservatorio Nazionale del Commercio



Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari sudati Osservatorio Nazionale del Commercio

IL MERCATO IMMOBILIARE PRODUTTIVO E DELLA LOGISTICA DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Il mercato degli immobili ad uso produttivo della provincia di Bergamo nel corso degli ultimi quattro anni ha registrato un progressivo incremento delle transazioni, a cui si è accompagnato una graduale ripresa di canoni e prezzi che tuttavia, considerando il comparto degli immobili usati, non hanno ancora recuperato i livelli espressi precedentemente al 2008.

La crescita delle transazioni ha interessato prevalentemente le realtà esterne al capoluogo, che complessivamente detengono oltre il 96% dello stock dell'intera provincia, concentrando in media l'85% delle compravendite.

Nel corso 2017 il numero di transazioni normalizzate rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è cresciuto del +2,4% rispetto all'anno precedente, risultato guidato dall'incremento del numero di compravendite rilevato nell'area del capoluogo, con il resto della provincia in cui gli scambi sono cresciuti del 1,5%.

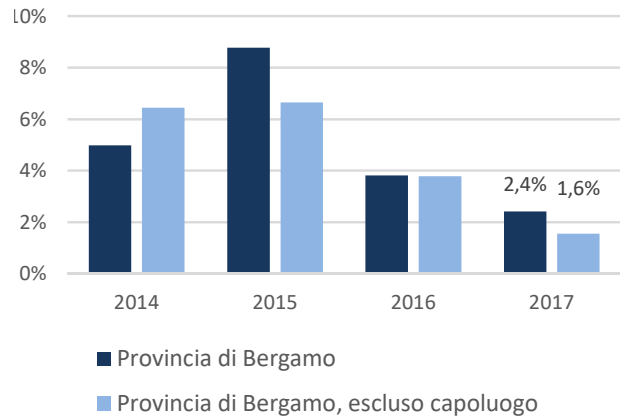
Complessivamente, le transazioni rilevate nel 2017 hanno interessato circa il 2,6% dello stock di immobili a destinazione produttiva dell'intera provincia (il 2,5% nel capoluogo), dato ampiamente al di sopra media nazionale dello stesso periodo (1,4%).

La ripresa delle transazioni ha trascinato le quotazioni verso l'alto invertendo il trend negativo in corso dai primi anni della recente crisi economica, sebbene gli effetti siano riscontrabili prevalentemente sul mercato dei comuni della provincia che tuttavia pesa per circa il 96 per cento sull'intero comparto.

Nella città di Bergamo, infatti, nonostante nell'ultimo biennio si sia rilevato un sensibile rallentamento della flessione delle quotazioni, non si sono ancora manifestati segnali evidenti di una vera e propria inversione di tendenza e i prezzi di vendita e i canoni di locazione si trovano rispettivamente a quota -40 e -50 per cento rispetto ai livelli pre-crisi. Il trend negativo è collegato con la qualità complessiva dell'offerta presente sul mercato costituita prevalentemente da immobili di classe B e C, ovvero con una superficie inferiore ai 4.000metri quadrati e altezza sotto trave inferiore ai 10 metri.

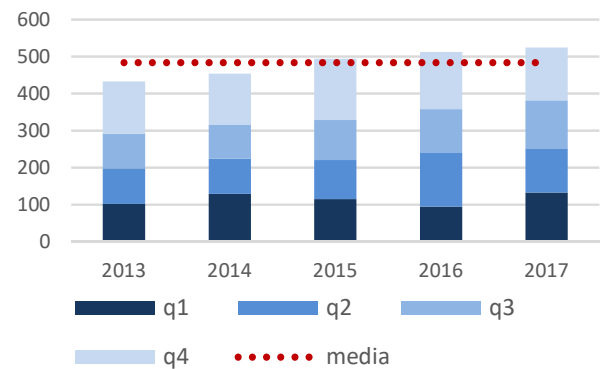
Diversamente, nel resto della provincia dove il mercato è sostenuto da importanti investimenti nel set-

Variazione annua n° di transazioni



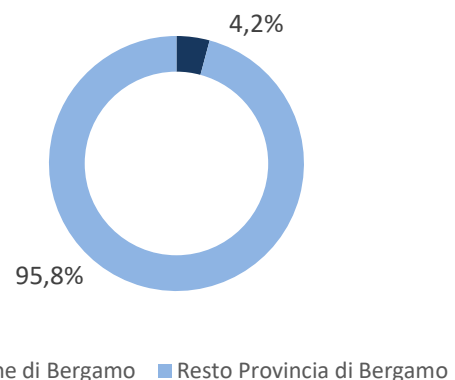
Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

NTN Provincia di Bergamo



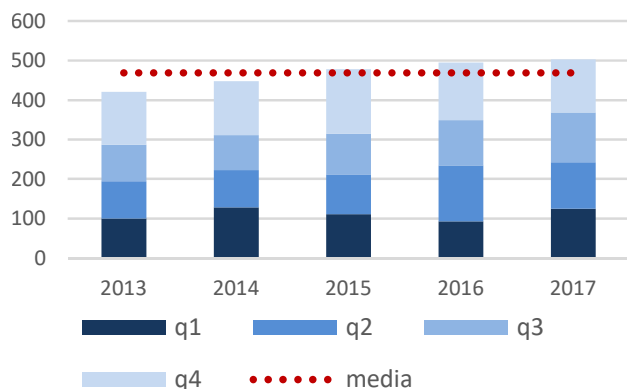
Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate
Q= quarter

Ripartizione delle compravendite



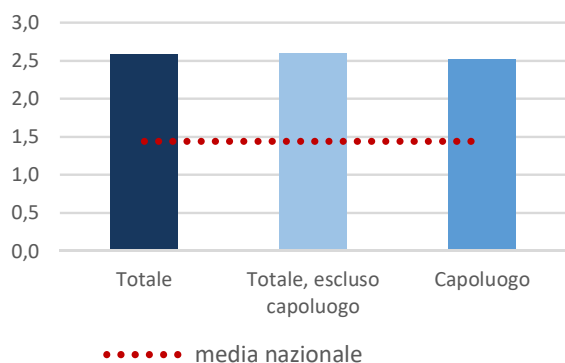
Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

NTN Provincia di Bergamo, escluso comune di Bergamo



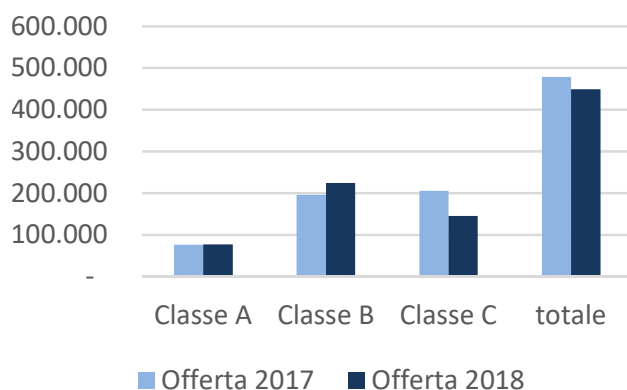
Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate
Q= quarter

Transazioni, % dello stock



Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

Offerta di immobili ad uso produttivo/logistico (mq)

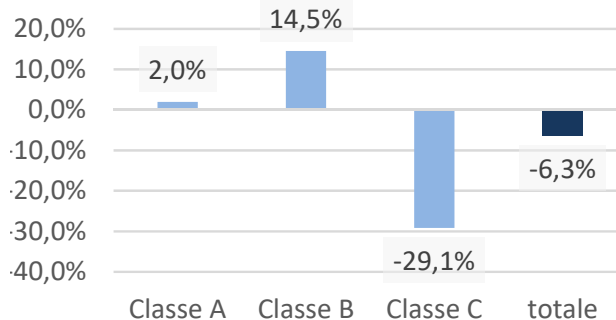


Fonte: rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

tore della logistica e dal comparto delle nuove costruzioni che esprimono quotazioni in progressivo rialzo dal 2015 (+ 5% nell'ultimo biennio).

In previsione, la consistente flessione di offerta riferita al comparto usato (- 6,3% tra giugno 2017 e giugno 2018) dovuta prevalentemente alla riduzione di prodotto di classe C, a fronte di uno spostamento verso le classi A e B, potrebbe consolidare la crescita delle quotazioni e incentivare nuove iniziative di sviluppo nel **territorio provinciale che per posizione e livello delle infrastrutture mostra in modo evidente grandi potenzialità.**

Offerta di immobili ad uso produttivo/logistico, variazione % 2017/2018



Fonte: Scenari Immobiliari

■ La pianificazione urbanistica

Obiettivi e opportunità



QUADRO NORMATIVO

Il territorio è una risorsa. Una risorsa limitata e, come tale, da preservare. Con la **Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014, “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”** la Regione Lombardia ha provveduto ad adeguare l'impianto normativo, in materia di governo del territorio, al traguardo tracciato dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a un consumo di suolo pari a zero.

Come esplicitamente definito dalla stessa Legge deve intendersi come **“consumo di suolo”** la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovracomunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile.

Contemporaneamente la Legge incentiva la **“ri-generazione urbana”** come modalità prioritaria per intervenire sulle modificazioni del territorio che per contro deve intendersi come l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

Sulla base di tali obiettivi la Regione, attraverso il Piano territoriale regionale (PTR) individua le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio e, acquisito il parere delle province e della città metropolitana, disaggrega i territori in ambiti omogenei, in dipendenza dell'intensità del corrispondente processo urbanizzativo ed esprime i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo.

Conseguentemente all'emanazione della Legge 31/2014 la Regione ha dovuto integrare il Piano Territoriale Regionale (PTR) e, nel rispetto del principio di gerarchia dell'ordinamento giuridico italiano, le province devono adeguare i rispettivi Piani

territoriali di coordinamento provinciale (PTCP) alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo e altrettanto i comuni, in occasione della prima scadenza dei Piani di governo del territorio (PGT).

Oggi ci troviamo nella fase di scadenza della prima stagione dei PGT e in virtù della Legge 31/2014, molte Amministrazioni comunali sono chiamate ad elaborare strategie di governo del territorio coerenti con i principi imposti dalla normativa sovraordinata nel rispetto del principio di riduzione del consumo di suolo.

Il progetto di integrazione del PTR, finalizzato all'adeguamento alla L.r. 31/2014, cambierà l'approccio e le politiche di utilizzo del suolo invertendo la prassi del continuo sfruttamento del suolo libero durata dal dopoguerra ad oggi, a una riduzione costante del consumo dello stesso.

Il primo e fondamentale traguardo è la riduzione delle attuali previsioni urbanistiche dei PGT. Lo scenario di breve termine atteso prevede la riduzione del 25% di nuove trasformazioni su suolo libero. Si tratta di una soglia tendenziale che tutti i comuni devono obbligatoriamente raggiungere nel breve periodo. Contemporaneamente, la Regione attribuisce priorità nella concessione di finanziamenti ai comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e definisce misure di semplificazione, anche procedurale, e incentiva il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente.

In definitiva il PTR “misura”:

- il consumo di suolo in corso e previsto dai PGT,
- il fabbisogno e l'offerta di Ambiti di trasformazione su suolo non urbanizzato destinati a funzioni residenziali e produttive di beni e servizi,
- la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo,
- il suolo a rischio di consumo (ossia il suolo che essendo non urbanizzato e non gravato da caratteristiche o vincoli che ne precludono la trasformazione, è soggetto alle maggiori pressioni insediative),
- l'indice di urbanizzazione dei territori.

Il PTR integrato con i contenuti della L.r. 31/2014, definisce la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, ripartendola tra le diverse province rapportando l'entità dei fabbisogni provinciali all'entità degli indici di urbanizzazione provinciale e alle potenzialità di rigenerazione stimate sugli Ambiti di Trasformazione omogenei (Ato).

Nello specifico, i dati riferiti alla superficie urbanizzata e urbanizzabile restituiscono un dato sul consumo di suolo pari al 15,8 per cento del territorio regionale, a fronte, di un fabbisogno residenziale

stimato al 2025 (su dati Istat) di circa 436.131 abitazioni (pari a circa 42,1 milioni di mq di superficie costruita), le attuali previsioni degli Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali contenute nei Documenti di Piano dei PGT ammontano a circa 92,3 milioni di mq di Slp (Superficie lorda di pavimento), di cui 42,2 milioni di metri quadrati previsti su superficie non urbanizzata.

Dal raffronto dei dati della domanda (costituita dal fabbisogno residenziale) e dell'offerta (composta dallo stock abitativo vuoto e in costruzione e dalle previsioni dei Documenti di Piano) risulta che la soglia di riduzione regionale del consumo di suolo al 2025 è pari a circa il 45%, che si riduce al 2020 a circa il 25%, pari circa alla metà della soglia regionale al 2025.

In rapporto all'indice di urbanizzazione e alle potenzialità di rigenerazione dei singoli territori, indicato in termini di ambiti di trasformazione previsti su superficie urbanizzata, la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo riferita alle funzioni residenziali viene successivamente suddivisa per definire le soglie di riduzione provinciali tra il 20% e il 30%.

Nello specifico per la Provincia di Bergamo, è compreso tra il 20% e il 25% (che presenta un indice di urbanizzazione del 15,4%), tale soglia misurata all'entrata in vigore della L.r. 31/2014 (2 dicembre 2014) è tendenziale, ovvero da verificare ai vari livelli di pianificazione.

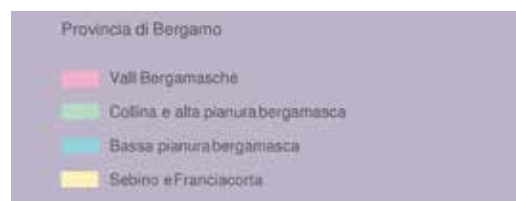
Parallelamente, per le funzioni produttive di beni e servizi il progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 propone una soglia di riduzione del 20% al 2020 che corrisponde ad una diminuzione di 2.051 ettari di superficie non urbanizzata ricompresa in Ambiti di trasformazione su suolo libero. La medesima soglia di riduzione del consumo di suolo è applicata per tutte le province.

Tale soglia, opportunamente non definita, è condizionata dalla difficoltà attuale di conoscere i dati relativi allo stock di immobili invenduti, sottoutilizzati e abbandonati, dovuta sia alla rapida evoluzione dei settori produttivi in termini di processi e di tipologie produttive insediate nel territorio lombardo, sia alla crisi del sistema economico in generale, e industriale in particolare.

La finalità della l.r. 31/2014 rispetto agli Ambiti territoriali omogenei è quella di identificare una scala territoriale intermedia tra le Province/CM e i Comuni, affinché possa trovare attuazione la politica di riduzione del consumo di suolo imposta dalla l.r. 31/2014 in una logica di territorializzazione dei criteri, degli indirizzi e delle linee tecniche del PTR. Gli Ato si pongono quindi quali elementi di raccordo tra



Estratto Tav.01 PTR – Ambiti territoriali omogenei



Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) della provincia di Bergamo

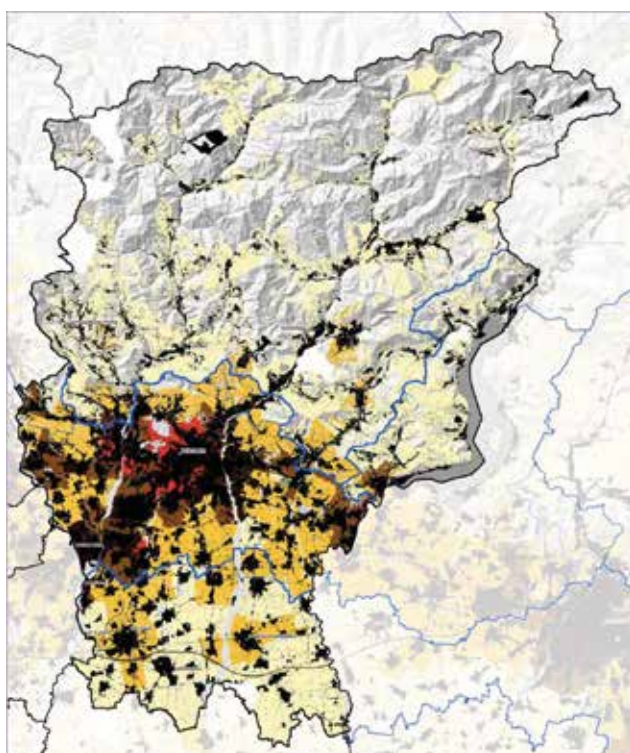
la pianificazione regionale (PTR, Piano Paesaggistico Regionale, PTR) e gli atti di governo del territorio sovralocali e locali (PTCP/PTM e PGT) e quale scala adatta a leggere e interpretare l'intensità dei processi urbanizzativi per i quali il PTR deve declinare i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo.

In sintesi, il percorso metodologico utilizzato per l'individuazione degli Ato è connesso alla rilettura e all'interpretazione della struttura territoriale e degli elementi ordinatori riferiti ai sistemi ambientale, paesaggistico e insediativo-infrastrutturale contenuti nei vigenti PTR (sistemi territoriali, Polarità Regionali, infrastrutture prioritarie), PPR (fasce di paesaggio, unità tipologiche di paesaggio, Ambiti geografici), PTR e PTCP cui si somma la rete infrastrutturale del Piano Regionale della Mobilità e dei Trasporti.

Nello specifico per la provincia di Bergamo sono stati individuati quattro Ambiti di trasformazione:

- Bassa Pianura Bergamasca
- Collina e Alta Pianura Bergamasca
- Valli Bergamasche
- Sebino e Franciacorta

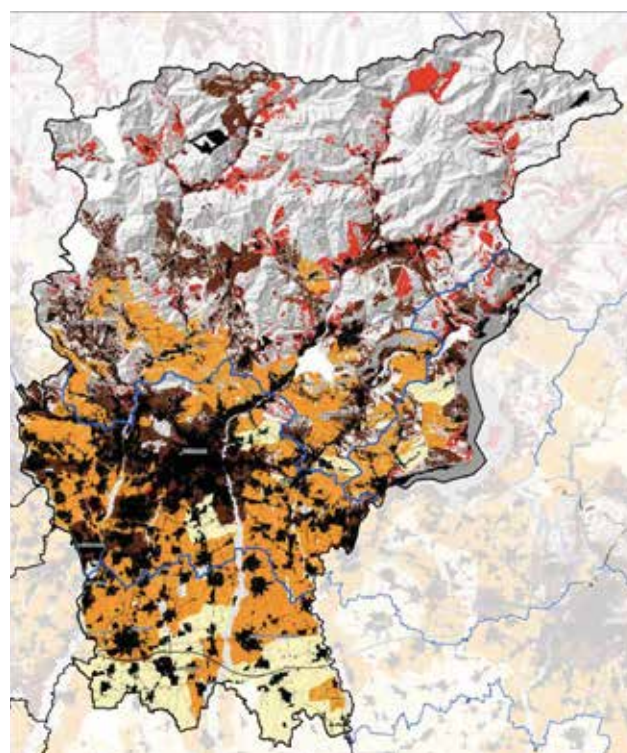
AMBITO TERRITORIALE	Superficie territoriale con dati PGT disponibili	Totale superficie urbanizzata (SU)	Totale superficie urbanizzabile (Surb)	rispetto alla superficie territoriale con dati PGT disponibili	Indice di urbanizzazione
	ha	ha	ha	%	%
BASSA PIANURA BERGAMASCA	37.861	7.369	1.175	22,6	19,5
COLLINA E ALTA PIANURA BERGAMASCA	55.030	21.164	2.112	42,3	38,5
SEBINO E FRANCIACORTA	20.582	2.375	227	12,6	11,5
VALLI BERGAMASCHE	161.485	10.694	1.757	7,7	6,6



INDICE DI URBANIZZAZIONE

Livello molto critico: > 65%	
Livello critico: 50% - 65%	
Livello mediamente critico: 35% - 50%	
Livello poco critico: 20% - 35%	
Livello non critico: < 20%	

Estratto Tav.06 PTR – Caratteri e criteri per la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione - Indice di urbanizzazione



INDICE DI SUOLO UTILE NETTO

Livello molto critico: < 25%	
Livello critico: 25% - 50%	
Livello poco critico: 50% - 75%	
Livello non critico: > 75%	
Superficie urbanizzata	

Estratto Tav.06 PTR – Caratteri e criteri per la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione - Indice di suolo utile netto

I NUMERI DELLO SVILUPPO

Oggi in gioco sul territorio provinciale vi sono circa 3.250.000 di metri quadrati di nuova Slp, equamente distribuita tra le destinazioni d'uso principali (residenza, terziario, commercio e produttivo)

Dopo un'analisi della pianificazione a scala provinciale e regionale e delle direttive della L.R. n.31/2014 e s.m.i., che ha confermato gli ambiti di trasformazione (AT) previsti dai PGT comunali, sono stati individuati cartograficamente gli ambiti AT previsti dai singoli comuni appartenenti alla provincia di Bergamo e pubblicati sul sistema informativo della Regione Lombardia, con indicate le destinazioni d'uso prevalenti specificate dagli stessi comuni. Obiettivo di questa analisi è quantificare i volumi in gioco sul territorio provinciale, la dinamicità degli stessi e individuare le opportunità di sviluppo del breve e medio periodo.

Come ulteriore approfondimento sono stati evidenziati gli ambiti di trasformazione che ricadono all'interno dei nodi infrastrutturali di rilevanza sovracomunale quali i caselli autostradali ubicati sulle due autostrade che attraversano il territorio bergamasco (A4 Milano-Venezia e Brebemi) e le stazioni ferroviarie lungo le linee Bergamo-Seregno, Bergamo-Treviglio, Bergamo-Milano e Bergamo-Brescia. Nello specifico sono stati studiati tutti gli ambiti ricompresi all'interno di isocrone con raggio che dagli stessi caselli autostradali e stazioni ferroviarie distano rispettivamente 2 km per i primi e 1 km per le seconde.

Dai dati emersi e di seguito rappresentati nella cartografia, si evince che tali infrastrutture risultano un elemento catalizzatore e un volano per interventi e piani di nuova realizzazione o di rigenerazione, con destinazioni funzionali diversificate in riferimento anche alle singole peculiarità e specialità dei luoghi. Di fatto le superfici in gioco sono notevoli (al lordo di piani in corso di attuazione, conclusi o approvati), **la SLP al netto delle superfici edificabili con destinazioni a servizi sono pari circa 3.250.000 di mq, così distribuita:**

- **32% destinata a funzione residenziali**, tra cui una porzione del 10% circa interna al residenziale si compone di un mix residenziale terziario, commerciale e direzionale;

- **35% destinato a funzioni produttive**, al cui interno sono insediabili con percentuali variabili anche funzioni direzionali, commerciale e terziarie;

- **33% destinato a funzioni terziarie**, direzionali, commerciali e ricettive, con destinazioni esclusivamente destinate al terziario direzionali per l'8%, per il 4% commerciale, per il 3% ricettivo e il restante 18% composto da un mix funzionale.

Dalle funzioni insediabili previste e relative superfici, si deduce che le principali arterie e infrastrutture che siano esse destinata alla mobilità privata su gomma o destinata alla mobilità su ferro, risultano elemento attrattore e qualificante nelle scelte localizzative sia destinate alla residenza che ad attività operanti negli altri settori del lavoro, con alcune peculiarità, quali una vocazione più dedita alla creazione di offerta di nuove superfici destinate alla residenza e al terziario-direzionale nella cerchia di Bergamo (835.350 mq), sia interna ai confini comunali, che di riflesso nei comuni limitrofi quali Dalmine (251.350 mq), Stezzano (243.850), Brembate 89.400 mq), Seriate (52.400 mq), Capriate San Gervasio (117.300 mq) e Orio al Serio (34.650 mq), quest'ultimo con prevalente vocazione turistica-commerciale, al quale si aggiungono ulteriori superfici destinate a tale funzioni.

Mentre, nei comuni più esterni al capoluogo bergamasco, le previsioni dei piani si caratterizzano per una vocazione più improntata ad attività rivolte al secondario avanzato, nello specifico i comuni su cui si prevedono le maggiori concentrazioni volumetriche sono:

- lungo la linea ferroviaria Treviglio-Brescia i comuni di Romano di Lombardia (158.700 mq) e Civate al Piano (114.450 mq);

- lungo la linea ferroviaria Bergamo-Treviglio i comuni di Levate (66.150 mq) e Verdello 54.800 mq);

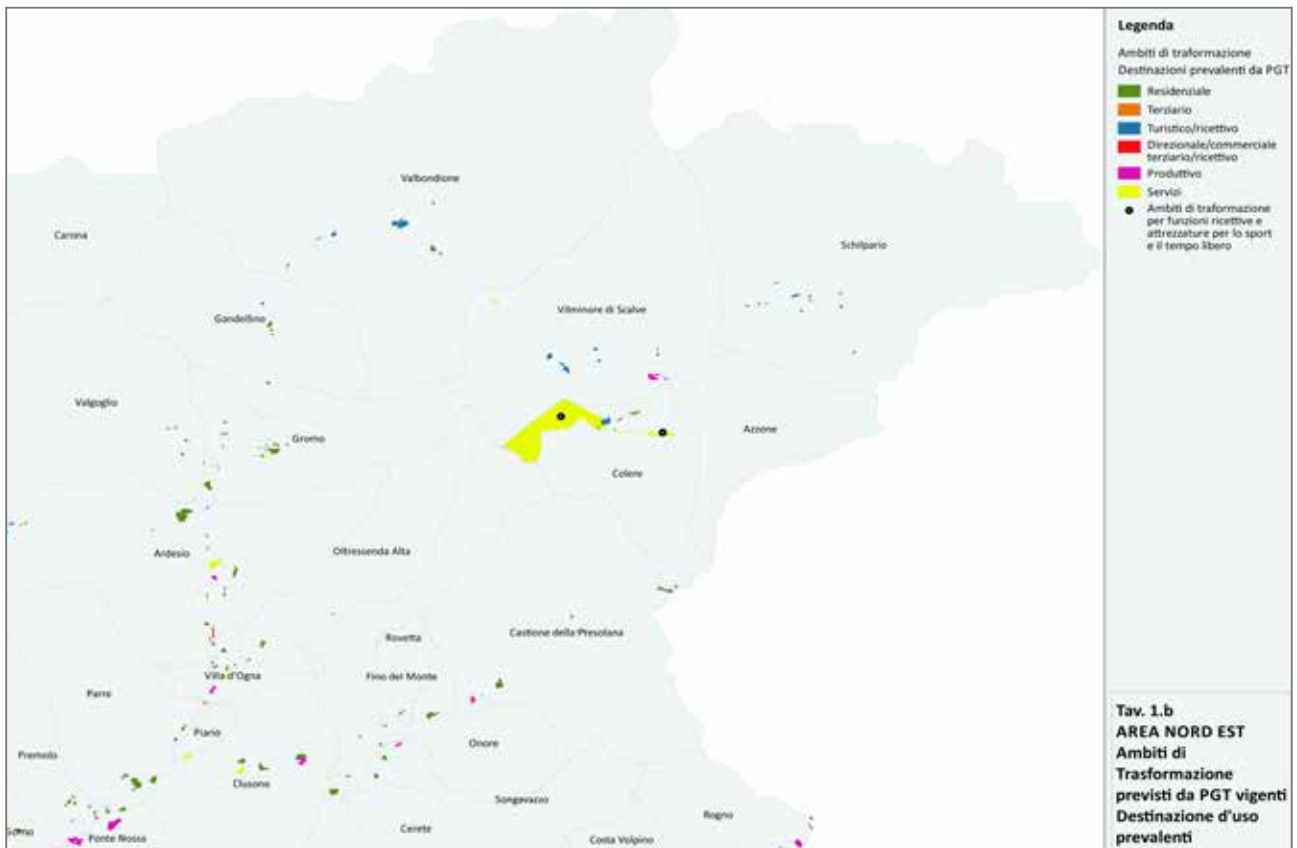
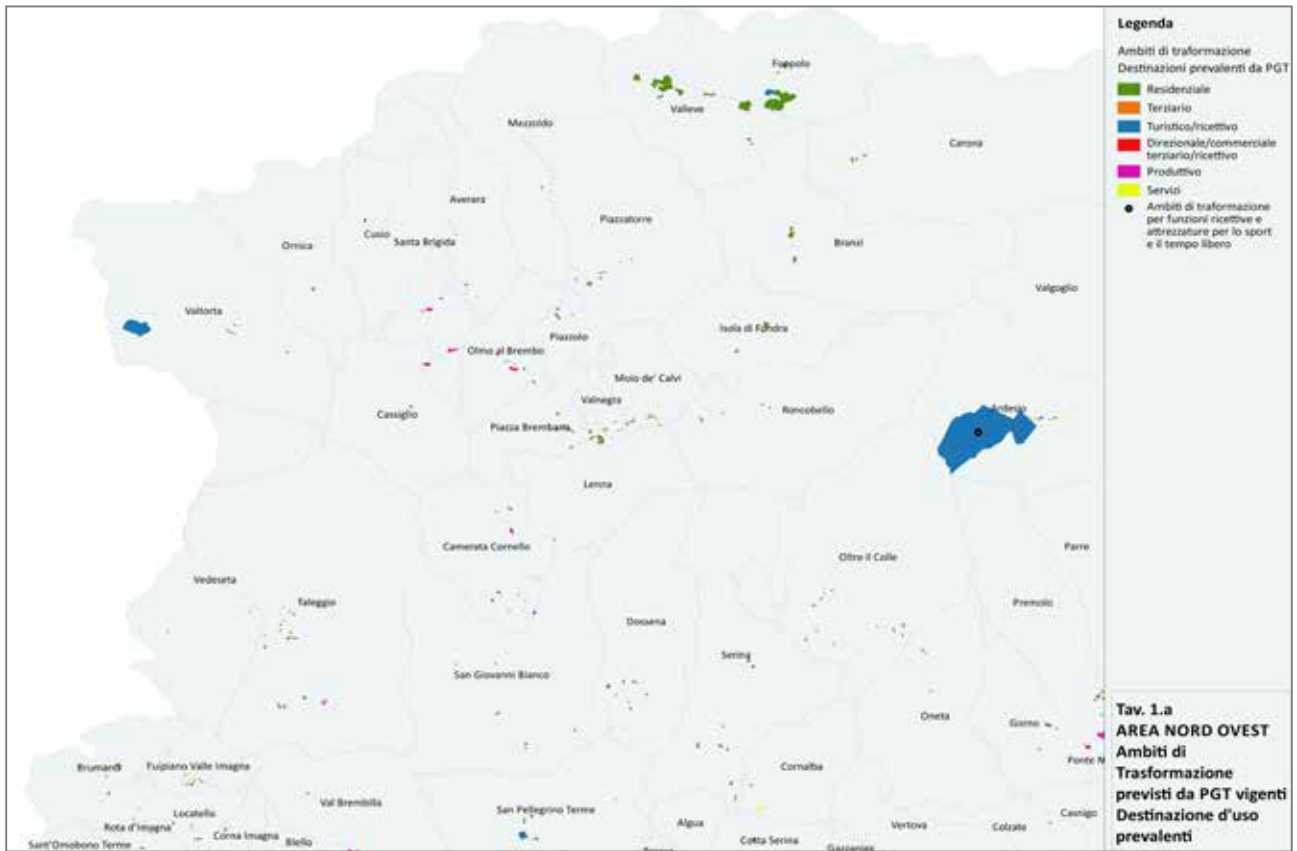
- lungo la linea ferroviaria Bergamo-Brescia i comuni di Seriate (52.400 mq), Montello (26.650 mq), Chiuduno (33.350 mq), Telgate (97.800 mq);

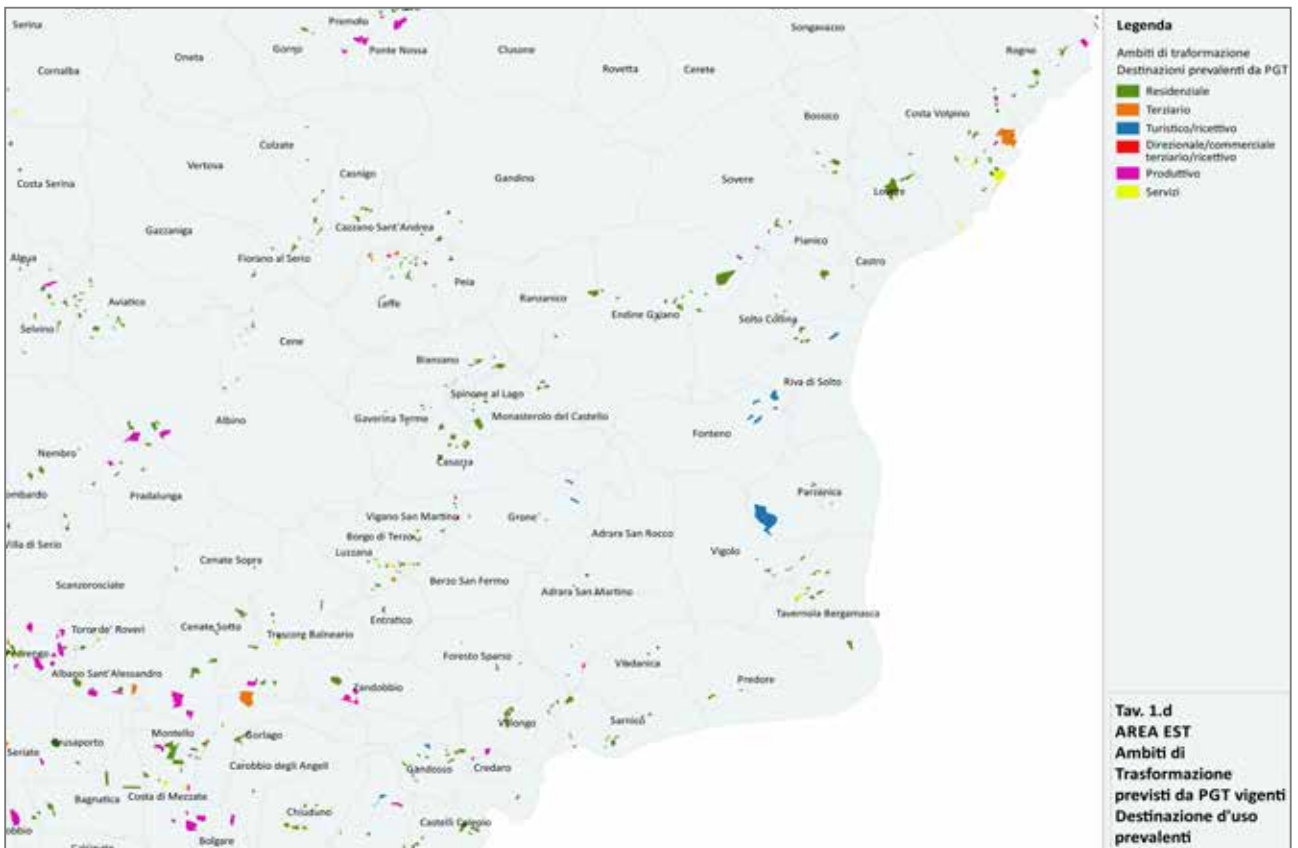
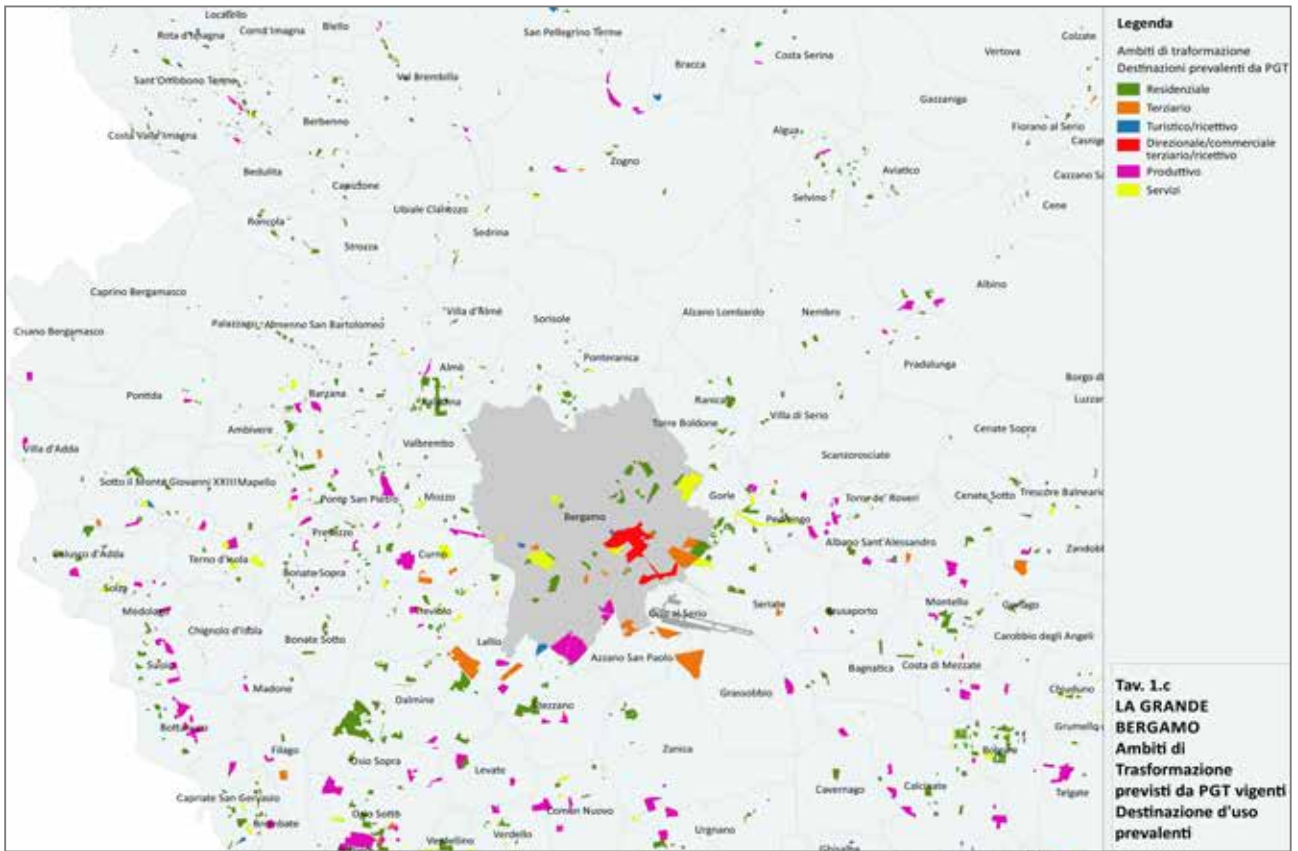
- lungo la linea ferroviaria Bergamo-Lecco i comuni di Ponte San Pietro (14.100 mq), Ambivere (24.550 mq), Pontida (21.350 mq), Cisano Bergamasco (1.650 mq);

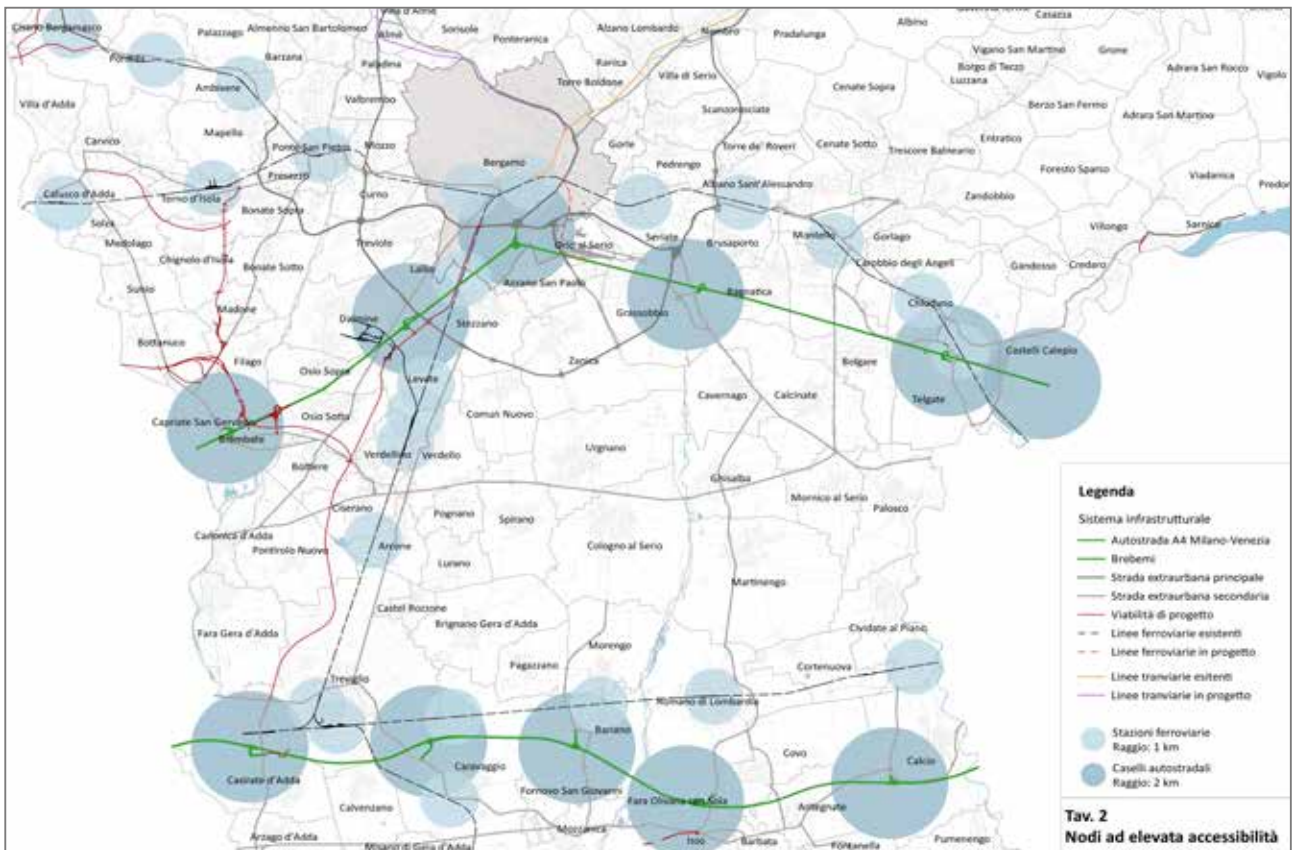
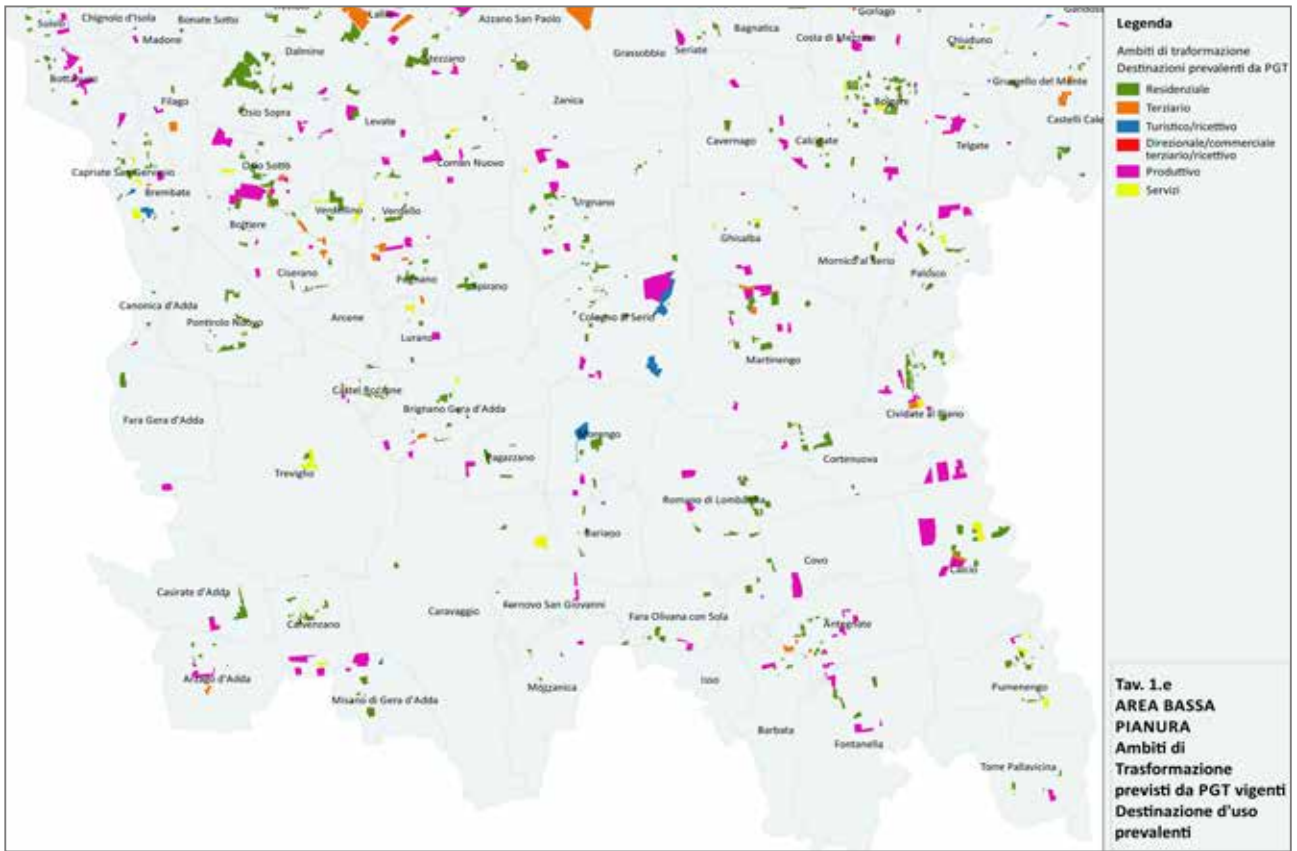
- lungo la linea ferroviaria Bergamo-Carnate-Milano i comuni di Terno d'Isola (60.400 mq) e Calusco d'Adda (73.600 mq);

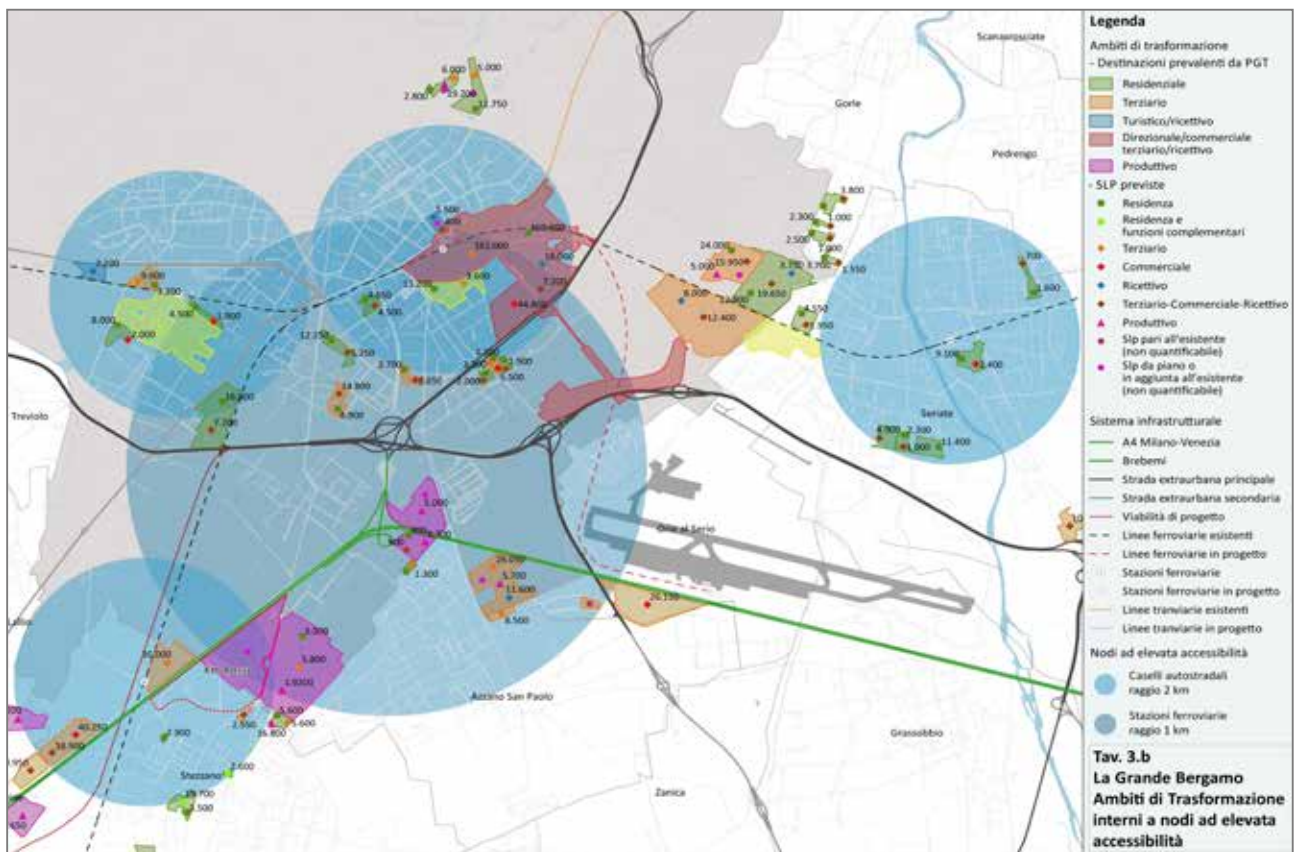
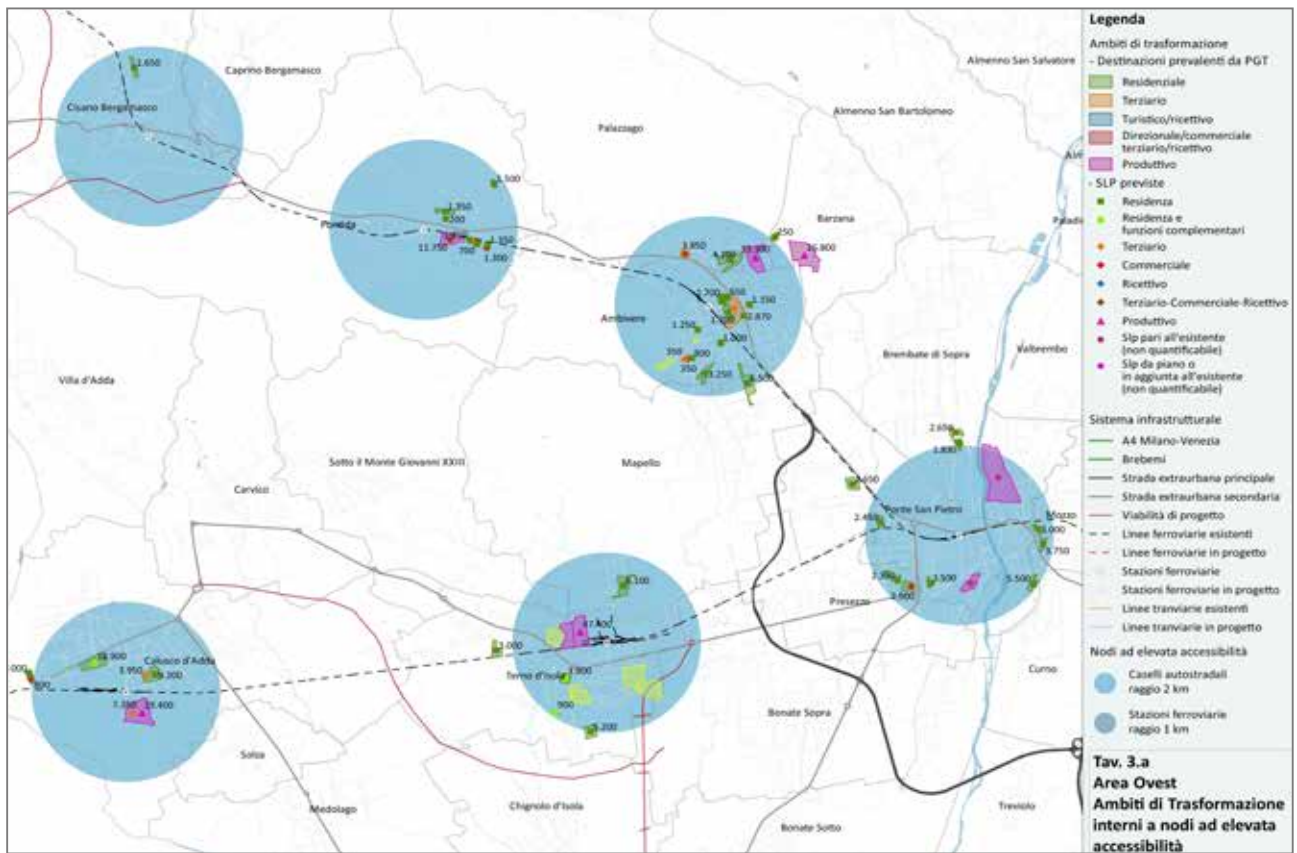
- lungo l'autostrada Brebemi i comuni di Fara Olivana con Sola (109.150 mq) e Calcio 163.900 mq);

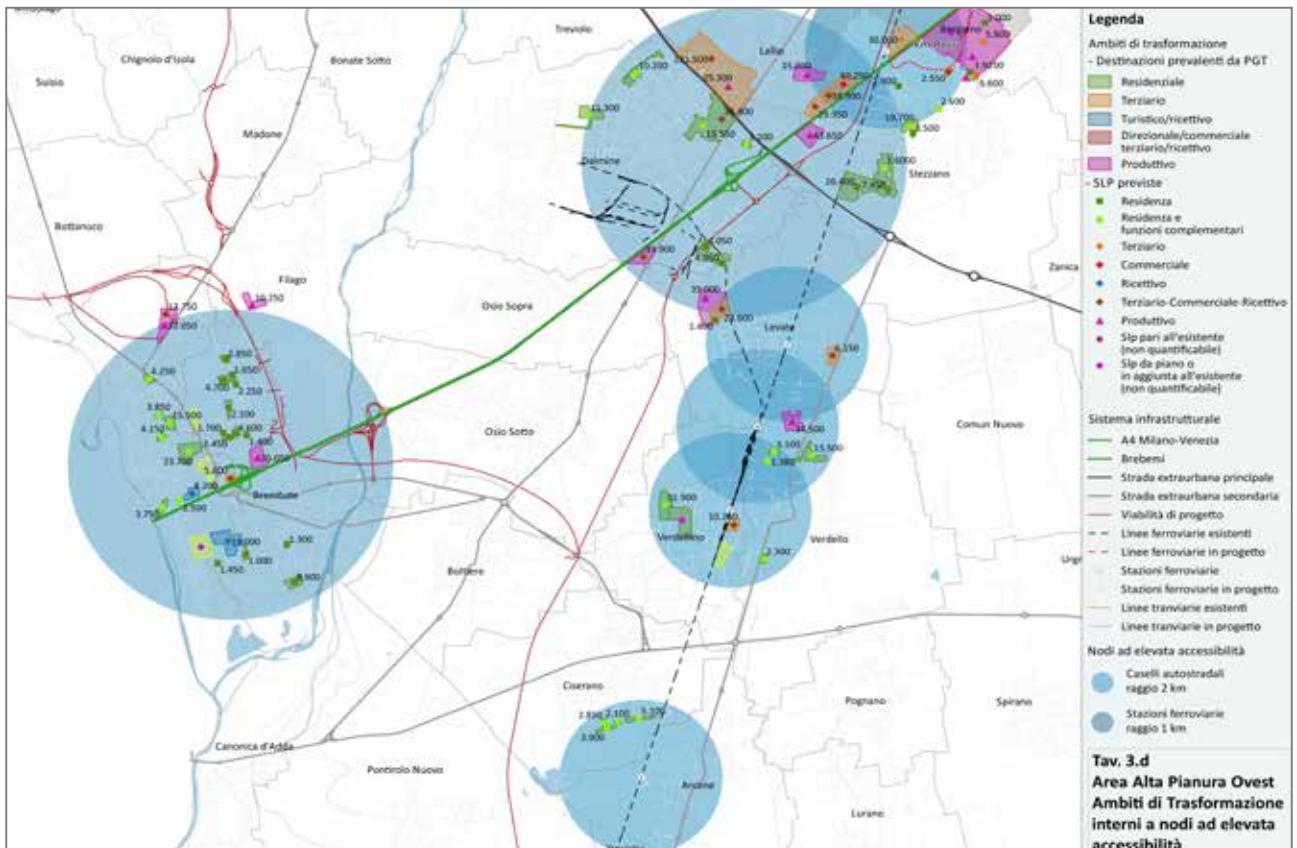
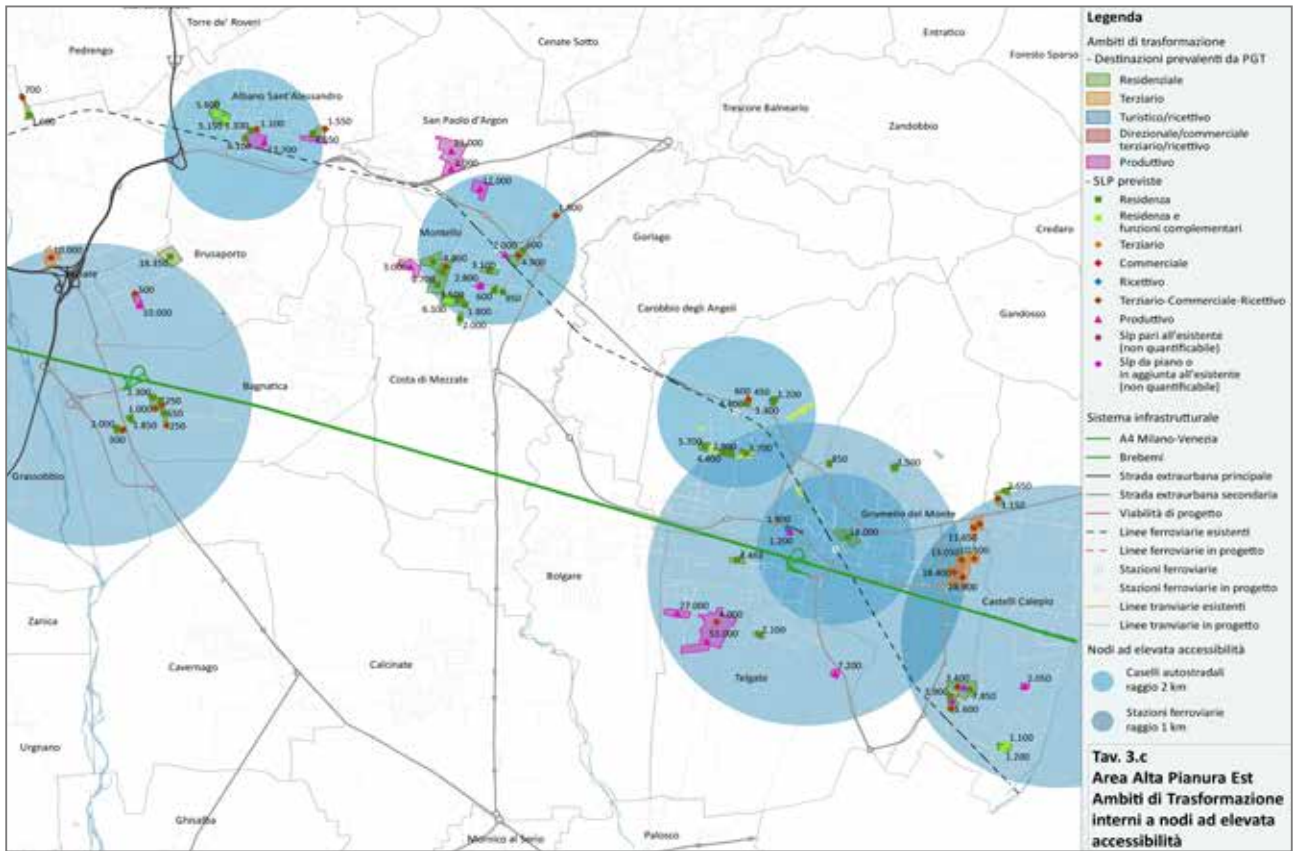
- lungo l'autostrada A4 i comuni di Grumello del Monte (112.050 mq) e Telgate (97.800 mq).

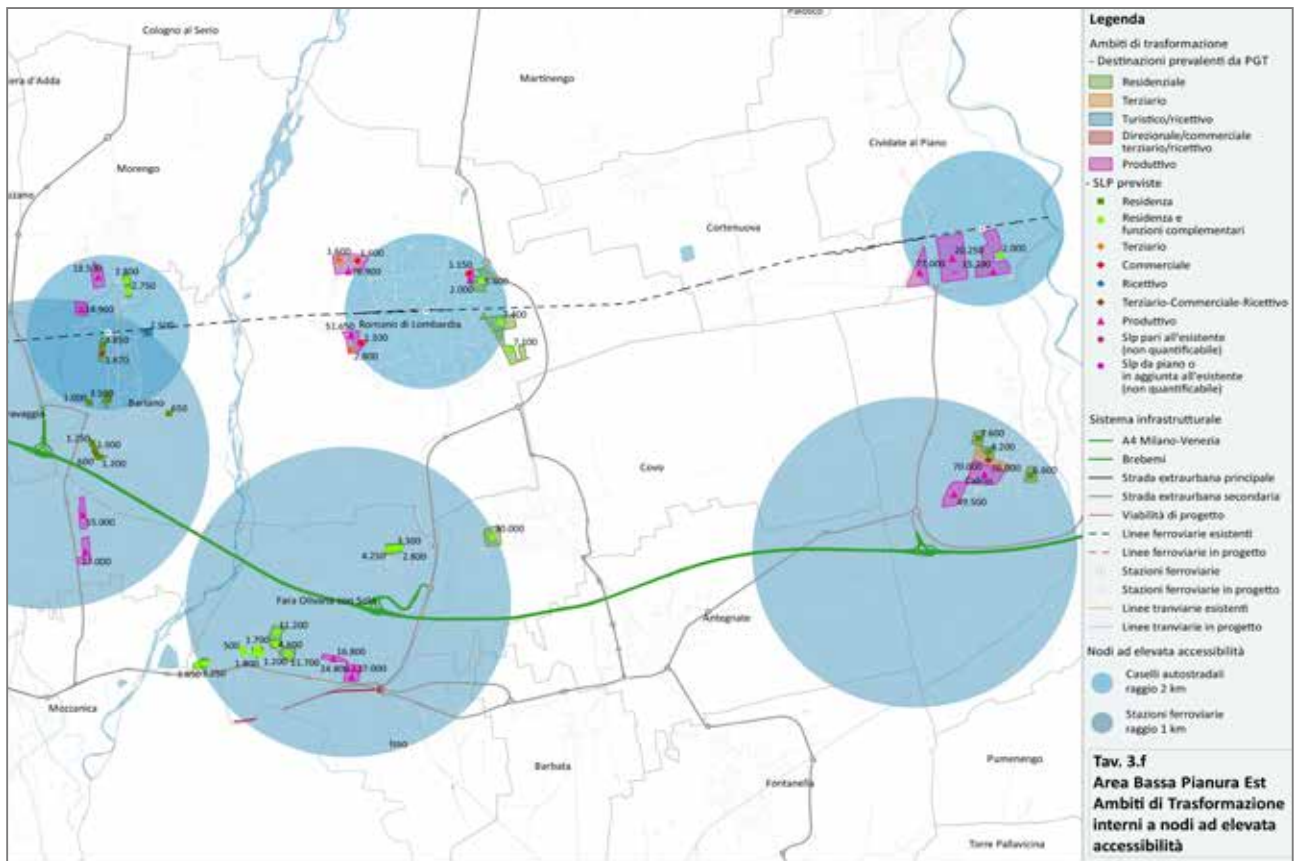
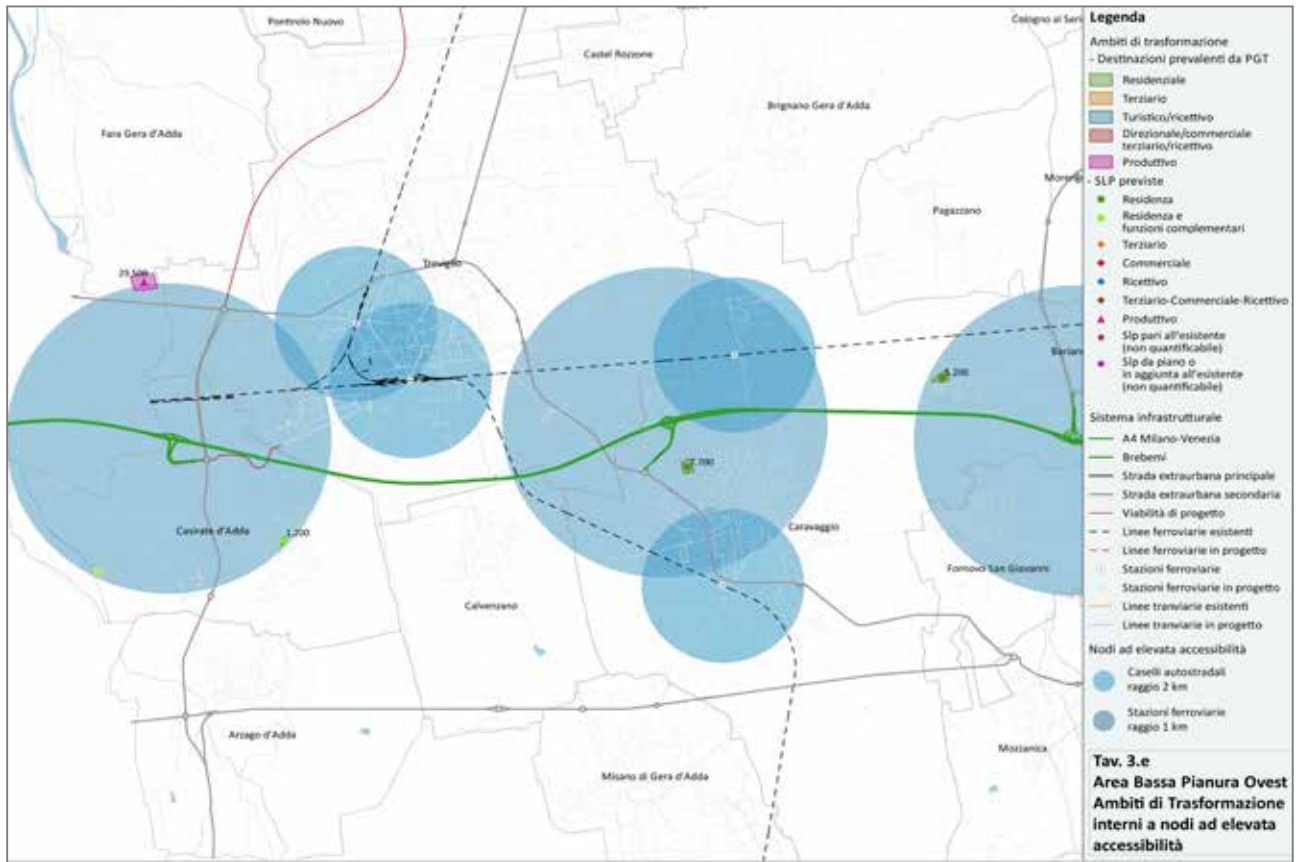


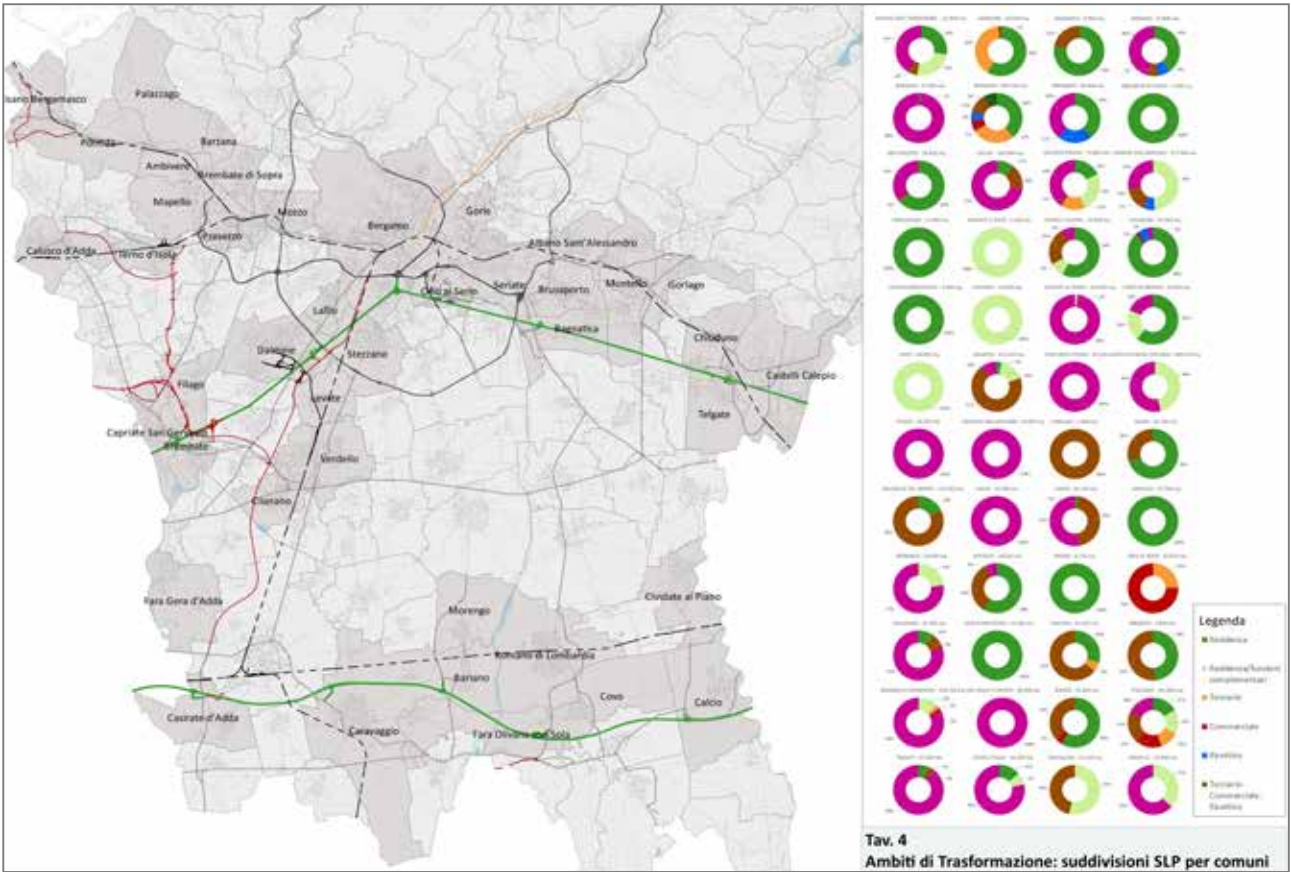












■ I progetti del cambiamento



L'analisi dei progetti "in cantiere" nella provincia sarà focalizzata su cinque comprensori specifici, polarità territoriali interessanti per eventualmente indirizzare investimenti nel breve periodo. Si tratta della Grande Bergamo, San Pellegrino, Clusone, la provincia bassa rappresentata da Treviglio Romano di Lombardia e Caravaggio, e i comuni della cosiddetta "Isola". Si tratta di veri e propri epicentri provinciali, o detti anche "condensatori" caratterizzati da dotazioni urbane e infrastrutturali, con profili di accessibilità con funzioni qualificate di rilevanza e i cui scenari di trasformazione riverberano effetti alla scala vasta.

Numerosi sono gli interventi già alle fasi iniziali o in procinto di essere cantierizzati. In parte sono già stati citati nelle pagine precedenti; ma in questa sede si intende fornire maggiori dettagli in termini di volumetrie, destinazioni d'uso e tempi di realiz-

zazioni, per quantificare con maggiore precisione i volumi in gioco e le opportunità di investimento.

Per ogni progetto, a scala sia urbana che provinciale, si cercherà di dare una visione strategica mettendo anche in evidenza i punti di forza e le minacce per il mercato immobiliare.

I progetti individuati nei cinque comprensori oggetto di approfondimento, rappresentano azioni strategiche per l'intero ambito provinciale, opportunità per gli operatori privati e nuovi spazi per i cittadini.

Per quanto riguarda la città di Bergamo sono almeno sette gli interventi appena partiti o ai nastri di partenza. Per alcuni i tempi della trasformazione saranno brevi mentre per altri medio lunghi ma complessivamente daranno vitalità al settore. Gli investimenti previsti saranno complessivamente intorno ai tre miliardi di euro.

BERGAMO, I PROGETTI DELLA CITTÀ



Numerose sono dunque le opportunità per la città date dalla rigenerazione di più o meno grandi aree della città.

I maggiori interventi in corso nel capoluogo riguardano oggi infatti forme di rigenerazione del tessuto urbano esistente, dove il settore commerciale, terziario e ricettivo, giocano un ruolo rilevante, con numerosi casi che riguardano la riconversione sia delle aree industriali dismesse che dei complessi edilizi. Il tema della riqualificazione è più che mai centrale in una città ad alta densità abitativa come Bergamo che in una superficie territoriale di soli 40 km quadrati concentra 3mila abitanti a km quadro e dove è elevata la presenza anche di immobili abbandonati da riutilizzare.

Spesso si tratta di immobili di valore storico elevato posizionati in aree strategiche per le città e un tempo occupati da istituzioni pubbliche che a seguito della razionalizzazione e dei criteri di spending review hanno liberato migliaia di metri quadrati.

Alcuni esempi di trasformazioni, in corso a Bergamo, riguardano: **l'ex Caserma Montelungo**, destinata a essere la prima residenza universitaria per la città; **l'ex Mangimi Moretti**, a destinazione commerciale per la quale è stata quasi dimezzata la capacità edificatoria; **l'ex OTE**, una vasta area industriale dismessa, per la quale è previsto un articolato progetto di trasformazione in cui il comparto del commercio ricopre un ruolo rilevante, oltre ad altre funzioni per lo sport e il tempo libero. Grandi aspettative dalla riqualificazione dell'area di **Porta sud** e per la quale sono allo studio in questi giorni le nuove ipotesi di masterplan.

Entro il 2021 tutta l'area degli **ex Ospedali Riuniti** sarà sede dell'Accademia Nazionale della Guardia di Finanza, un progetto di oltre 100mila metri quadrati destinato a dare linfa nuova ai quartieri di Santa Lucia e Loreto. Al termine degli interventi (2021) l'Accademia si svilupperà su una superficie di 113.000 mq distribuita su 12 immobili disposti a ferro di cavallo e un grande parco centrale. L'importo della valorizzazione a fine periodo (24 anni di affitto con opzione di acquisto) è di circa 270 milioni di euro.

Lo spostamento della Guardia di Finanza in largo Barozzi conclude idealmente il percorso iniziato con la realizzazione del nuovo Ospedale cittadino avvenuta nel 2013. Quelli che erano gli "Ospedali Riuniti" diventano l'attuale ASST Papa Giovanni XXIII (PG23), che rappresenta oggi un punto di riferimento per cure specialistiche e interventi di alta complessità in ambito nazionale e internazionale. La struttura attuale sorge su un'area di circa 230mila metri quadrati e conta 1.200 posti letto. Fin dalla

sua inaugurazione l'ospedale si posiziona al primo posto su 1.300 strutture analizzate per i risultati clinici ottenuti e rappresenta una vera eccellenza del territorio. Il progetto ha un costo complessivo pari a oltre 240 milioni di euro. I comuni "coperti" sono 64, per un totale di 249mila abitanti ma elevato è il numero di pazienti che scelgono la struttura bergamasca e provengono da altre regioni, alimentando una domanda elevata di spazi ricettivi e di supporto alle famiglie.



ASST Papa Giovanni XXIII

In generale, i ricoveri di pazienti non lombardi nelle strutture pubbliche o private accreditate della provincia di Bergamo ammontano a oltre 15mila per un totale di crediti che ammontano a 70milioni di euro, all'incirca il 10% del totale dei crediti 2016 della Lombardia.

Le strutture più gettonate (esclusivamente in base a un valore economico e non qualitativo) coincidono con tre ospedali privati e uno pubblico; nel dettaglio, se si guarda alla classifica dell'ammontare più elevato dei rimborsi per le prestazioni fornite, al primo posto c'è Humanitas Gavazzeni con 24milioni euro di crediti per 3.538 ricoveri.

Quest'ultima realtà è presente a Bergamo fin dal 1999, anno di acquisizione delle Cliniche Gavazzeni. Humanitas Gavazzeni è oggi un ospedale polispecialistico, accreditato con il Servizio Sanitario Nazionale per le attività ambulatoriali e di ricovero, dotato di un pronto soccorso che accoglie oltre 30mila pazienti all'anno. A inizio anno Humanitas si è ampliata a seguito dell'unione con la Clinica Castelli, casa di cura polispecialistica accreditata con il Servizio Sanitario Regionale. È organizzata in tre Dipartimenti, Area Chirurgica Generale, Area Medica e Servizi Sanitari. I posti letto accreditati sono 106 e 26 gli ambulatori polifunzionali. Nel 2016 sono state effettuati 4.780 ricoveri e 203.000 prestazioni ed esami ambulatoriali. Ulteriori sviluppi si possono immaginare con lo spostamento delle strutture a Porta sud.

Un capitolo a parte infine meritano gli interventi previsti per lo Stadio di Bergamo (Stadio Atleti Azzurri d'Italia) e il Teatro Donizetti: si tratta di opere fondamentali per la città. Per il nuovo stadio sono previste nuove funzioni e nuovi spazi pubblici. Per il Teatro Donizetti è in corso un restauro da 18 milioni di euro di lavori, risorse che il Comune di Bergamo e la Fondazione Donizetti hanno recuperato negli ultimi anni da enti pubblici e privati.

Altro progetto di recupero è quello del vecchio Palazzetto dello Sport che verrà riconvertito per ospitare la nuova Gamec (Galleria d'Arte Moderna e Contemporanea). Il progetto completa la riqualificazione dell'area compresa tra l'ex caserma Montelungo e l'Accademia Carrara, andando a qualificare questa parte di città come "città della cultura". Dopo cinquant'anni, il palazzetto dello sport di via Pitentino cambierà presto pelle e si trasformerà accogliendo le sale espositive della galleria.



La nuova Gamec, render di progetto

Nell'area del Kilometro Rosso è in corso di realizzazione la nuova sede di Confindustria. Oggi il centro di produzione e ricerca posto tra Bergamo e Stezzano è un progetto interamente privato che vede insediate una cinquantina di aziende, oltre 1.600 ricercatori, tecnici e addetti, 45 laboratori di ricerca con un indotto di circa 10mila persone, tra visitatori e delegazioni, che vengono ospitati ogni anno nel corso di incontri ad hoc e eventi organizzati e co-promossi. Con un investimento di circa 22 milioni di euro, entro il 2019 si aggiungeranno all'attuale incubatore di imprese e progetti, 30mila nuovi metri quadrati, una superficie operativa di 6.500 metri quadrati, un auditorium da 260 posti, oltre a serre bioclimatiche disposte nelle aree comuni.

Completano l'elenco dei grandi progetti di riqualificazione cittadini, interventi puntuali e di minore entità ma volti prevalentemente a ridefinire gli spazi pubblici. Novità nei quartieri della cintura sud della città grazie al finanziamento del bando periferie (per complessivi 18 milioni di euro): l'ex centrale di



Kilometro rosso

via Daste e Spalenga a Celadina è il lavoro più costoso, 4,5 milioni di euro per rimettere a nuovo impianti e spazi in modo da rendere fruibile uno degli immobili comunali strategici per la valorizzazione di attività culturali e ricreative. La nuova struttura sarà destinata a diventare un centro socioculturale polifunzionale e contribuirà a rivitalizzare la parte ovest della città. Lavori in corso a Grumello del Piano, con il collegamento tra le due parti (quella nord e quella sud) del quartiere grazie a un nuovo tratto di strada. La passerella sulla ferrovia a Boccaleone verrà rivista e dotata di ascensori per disabili e una nuova struttura più alta sui binari.

Novità anche per quello che riguarda l'edilizia scolastica, con la conclusione dei lavori alla nuova palestra Codussi (sarà così completato l'intero istituto, visto che il fabbricato che ospita la scuola è stato realizzato tra 2015 e 2016) e il piano di sistemazione di molti spazi in città per un investimento di 850mila euro.

Altro cantiere che si concluderà nel 2018 sarà quello della nuova sede della Protezione Civile, un investimento di un milione di euro per una necessità annosa della città. Da anni infatti la vecchia sede non era più agibile e i volontari sono stati costretti a trasferirsi in spazi non adeguati in via Canovine.

“Si tratta di una operazione che non coinvolge solo l'immobile stadio, ma ha un impatto rilevante su tutta la città. Questi lavori e tutto il progetto saranno un'occasione per riqualificare l'intera zona. Non dimentichiamo i progetti vicini della ex Montelungo e del Palazzetto dello Sport con la nuova Gamec”.

(Giorgio Gori, Sindaco di Bergamo)



Progetto

Nuovo Stadio Atleti Azzurri di Italia

Localizzazione

viale Giulio Cesare, Bergamo

Superfici

2.000 mq commercio, 2.000 mq servizi

Firma del progetto

Studio De8

Tempi previsti e iter del progetto

in corso la fase di definizione del progetto, tempi previsti per la realizzazione 2019/2020

Caratteristiche del progetto

Il progetto di riqualificazione dello stadio attuale cambierà il volto dello stadio ma anche del quartiere, con massicci interventi di pedonalizzazione dell'area e nuovi parcheggi (oltre 300 in gestione al Comune). Le due curve verranno demolite, sostituite con gradinate *all'inglese*, ad angolo retto con le tribune esistenti e completamente coperte. In tutto lo stadio avrà una capienza di 24 mila posti e al piano terra vi sarà la zona commerciale.

Costi intervento

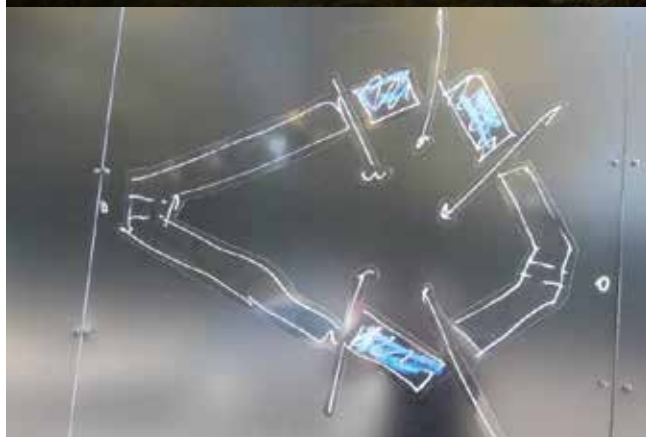
40 milioni di euro

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Il progetto ha avuto dal comune il via libera all'incremento del volume preesistente di 2 mila metri quadri, mentre saranno realizzati ulteriori 2 mila metri quadri per il "terziario sportivo", una destinazione d'uso appositamente pensata dal Comune di Bergamo. L'operatore dovrà anche rispettare il parere dato dalla Sovrintendenza sulla struttura dal valore storico, la cui costruzione iniziò nel 1927 su progetto dell'ingegner Luigi De Beni. Non si potrà metter mano alla tribuna d'onore e per la Creberg resta vincolato solo il fronte su viale Giulio Cesare, mentre la copertura, realizzata negli anni '80, potrà essere demolita e rifatta completamente. Tra i vincoli per il nuovo proprietario, il rispetto degli impegni contrattuali fino a naturale scadenza (20 giugno 2019) con chi è affittuario degli spazi pubblici.

“L'esito del concorso di progettazione della Colleoni Montelungo rappresenta un passaggio essenziale nell'attuazione del protocollo di intesa avviato a marzo scorso con due primari soggetti istituzionali quali il Comune e l'Università, rappresentando un primo risultato virtuoso di un percorso che vedrà anche la riqualificazione urbanistica degli ex Ospedali Riuniti, con l'insediamento della nuova Accademia della Guardia di Finanza. Tali operazioni confermano più di ogni altro dato l'attenzione e l'interesse di CDP a continuare nella proficua collaborazione con l'Amministrazione di Bergamo, città che aggrega la maggior esposizione di investimenti dell'intero portafoglio FIV. L'intervento in sé rappresenta la seconda esperienza di concorsi di progettazione dopo l'esito della procedura internazionale svolta a Roma con il Progetto Flaminio, e conferma che l'architettura intesa come elemento competitivo permette di esaltare la qualità architettonica, pur nell'ambito di interventi di recupero comunque diversi.”

(Marco Sangiorgio, direttore generale di CDP Investimenti Sgr)



Progetto

Recupero Caserma Montelungo Colleoni

Localizzazione

via San Giovanni, Bergamo

Superfici

Recupero di circa 26mila mq esistenti e 6.600 mq di nuova costruzione

Firma del progetto

Studio Barozzi/Veiga

Tempi previsti e iter del progetto

Completate le demolizioni in conformità al progetto autorizzato dalla Soprintendenza ed allegato all'Accordo di Programma. Sono in corso le indagini archeologiche e a seguire inizieranno i lavori di bonifica del sottosuolo

Caratteristiche del progetto

Sull'area di circa 1,2 ettari andranno insediati residenze universitarie, Centro Sportivo Universitario, residenze libere, funzioni terziario/commerciali e spazi aperti di uso pubblico. E' previsto l'insediamento della nuova sede dell'Agenzia delle Entrate.

Costi intervento

60 milioni di euro (30 a carico dell'ateneo)

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Con la sottoscrizione nel luglio 2016 dell'Accordo di programma con Cassa Depositi e Prestiti, proprietaria dell'intero complesso, 15 dei 27 mila mq della vecchia caserma sono stati ceduti al Comune di Bergamo; al termine delle progettazioni, il Comune le venderà all'Università degli Studi di Bergamo per la realizzazione delle destinazioni previste. Questo passaggio ha di fatto trasformato il bene da privato a pubblico. Il progetto di riutilizzo dello spazio cittadino delle ex-caserme Montelungo e Colleoni, dismesse nel 1998, rappresenta un esempio particolarmente qualificante di cooperazione attiva tra l'Università di Bergamo e gli enti locali e nazionali. La destinazione finale vedrà la compresenza tra spazi universitari, spazi condivisi con la cittadinanza (gli impianti sportivi del CUS) e attività commerciali e l'intero complesso costituirà una vera e propria "cerniera" tra i centri culturali (Campus umanistico UniBG, Accademia Carrara, GAMeC) e ricreativi (spazi verdi e sportivi), determinando un continuum tra le Città Alta e Bassa.

“L’anomalia del nostro paese è che, purtroppo, non ci sono abbastanza imprenditori disposti a comprendere e ad investire sul valore dell’interscambio, superando il real estate come modello di business basato sul valore fondiario. In questo caso ci si è concentrati sullo sviluppo di un modello di integrazione tra funzioni residenziali, di servizio (commerciali, ricettivi, sportivi e ludici) e spazi pubblici di qualità, fondando l’idea progettuale sulla commistione delle funzioni, sulla sostenibilità ambientale e sul forte apporto delle tecnologie digitali pensate al servizio delle persone”.

(Joseph Di Pasquale |AM Project, 12 luglio 2018)



Progetto

Chorus Life (area ex OTE)

Localizzazione

via Bianzana, Bergamo

Superfici

40.850 mq di nuove funzioni e nuova arena

Firma del progetto

Joseph Di Pasquale

Tempi previsti e iter del progetto

Approvazione dell’Accordo di programma fra Comune di Bergamo e la società proprietaria a fine settembre 2018. Completate le demolizioni in conformità al progetto allegato all’Accordo di Programma.

Caratteristiche del progetto

Area di oltre 70mila metri quadrati: un quartiere avveniristico, con un’arena per lo sport da 6.500 posti, parcheggi interrati, strutture sportive e negozi.

Costi intervento

100 milioni di euro

Caratteristiche dell’intervento e benefici attesi

La riqualificazione dell’ex area industriale porterà alla città un nuovo palasport, una palestra comunale e appartamenti, negozi, aree verdi, un parcheggio interrato da 1.100 posti e una serie di opere di urbanizzazione per un valore di 14 milioni e mezzo di euro a scomuto oltre 7 milioni di oneri, tra le quali spicca la sopraelevata che porterà il traffico proveniente dalla Val Seriana su via delle Valli. E’ prevista la cessione a scomuto al comune di circa 60 mila mq di aree.

“Mi piace pensare a quest’area come a una stella, aperta a tutte le possibilità: dalla ferrovia all’aeroporto, collegamento tra il centro città e la periferia, un punto di coesione tra lavoro, cultura, sanità, innovazione e ricerca”
(Arch. Francisco Mangado)



Progetto

Porta sud

Localizzazione

area tra la ferrovia e via Gavazzeni, nel centro di Bergamo

Superfici

in corso di definizione, da PGT 480.000 mq

Firma del progetto

Mangado-Botticini-Gobbi

Tempi previsti e iter del progetto

Firma nell'estate 2018 dell'Accordo tra Ferrovie, Comune e provincia. In corso stesura masterplan da consegnare entro primavera 2019

Caratteristiche del progetto

Area di oltre un milione di mq su cui sono previste funzioni quali uffici, centri di ricerca sanitaria, edifici per l'istruzione, residenze, spazi culturali, commerciale per circa 480mila mq

Costi intervento

circa 950 milioni di euro compresa acquisizione aree

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Progetto di ricucitura urbana e primo quartiere di Bergamo progettato secondo moderni criteri da Smart city. Opportunità per qualificare anche simbolicamente la Grande Bergamo e un'occasione per ricucire parti di città vicine, ma separate dalla presenza dello scalo ferroviario. Le trasformazioni in atto nell'ambito strategico, non hanno ripercussioni solamente alla scala locale, ma proiettano la propria influenza alla scala urbana e territoriale, interagendo con gli altri ambiti strategici, con le aree della trasformazione e con le grandi funzioni a livello provinciale e regionale: l'aeroporto di Orio al Serio, la nuova Fiera, il Kilometro Rosso.

“Il segreto della ripartenza del progetto, fermo da anni, è la proposta di modelli nuovi d'intervento da parte degli operatori, con tipologie diverse di trasformazioni”.

(Arch. Francesco Valesini, assessore comunale alla Riqualificazione urbana)



Progetto

Redona Centro

Localizzazione

via Leone XIII, la via Berlese e la via Galimberti

Superfici

13.000 mq

Firma del progetto

Arch. Traversi

Tempi previsti e iter del progetto

Area cantierizzata, sono state realizzate le fondazioni dei nuovi edifici

Caratteristiche del progetto

La grande area coinvolta, oggi dismessa, si trova dove un tempo sorgeva la Zambaiti, tra via Berlese e via Leone XIII: realizzate ad oggi le demolizioni e la bonifica. Dai 42.500 metri cubi del progetto iniziale dello studio Traversi ne sono stati stralciati 2.500, lasciandone 34.500 per il residenziale, 2.500 di edilizia convenzionata e 3.000 di terziario commerciale.

Costi intervento

25 milioni

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Realizzazione di un centro anziani al posto della palestra prevista.

La presenza a Bergamo di aree dismesse o in dismissione offre una grande opportunità che occorre cogliere e pianificare. La città può così svilupparsi riutilizzando contenitori dismessi all'interno dei suoi confini crescendo in modo sostenibile e offrendo nuove funzioni immobiliari e nuove polarità. Alcuni esempi, tra i più significativi, sono quelli dell'area Reggiani, degli Ospedali Riuniti, della caserma Montelungo, del Consorzio agrario di via Bono, dell'ex gasometro alla Malpensata, della vecchia fonderia a Campagnola.



Progetto

Area Reggiani

Localizzazione

Viale Giulio Cesare 33, quartiere Redona

Superfici

100.000 mq SIp

Firma del progetto

da individuare

Tempi previsti e iter del progetto

non definibili

Caratteristiche del progetto

Ambito cittadino dismesso di circa 115mila metri quadrati di superficie territoriale. Progetto da definire

Costi intervento

200milioni di euro

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Un tempo considerata la fabbrica più bella d'Europa.

Rivitalizzata dalle proposte estive di Fabric, ma per una vera svolta l'iter di riqualificazione della terza area dismessa della città è ancora tutto da definire.

“Il nuovo modello abitativo, dedicato alla terza età, unico nel suo genere, risponde a una nuova esigenza abitativa in Italia, già emersa da tempo oltralpe. Gli edifici di nove piani, con 120 appartamenti, saranno inseriti in un nuovo parco urbano e realizzati nell’area ex Cesalpinia”.



Progetto

Quartoverde ed ex consorzio Agrario, ex Cesalpinia

Localizzazione

via Bono/via Fantoni

Superfici

Superficie territoriale di circa 5.000 mq

Firma del progetto

-

Tempi previsti e iter del progetto

Protocollo di intesa firmato nell'estate del 2018, primi alloggi previsti in consegna nella primavera 2019. Cantieri dell'edificio di senior housing avviati (P.I.I. "Cesalpinia 2")

Caratteristiche del progetto

124 appartamenti su due immobili residenziali con servizi per anziani autosufficienti, 5.000 mq di spazi commerciali e per il lavoro

Costi intervento

40 milioni di euro totali di cui 25 per il progetto di Quartoverde



Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Progetto sperimentale riguardante la residenzialità ed il lavoro. Sull'area si sta già realizzando una residenza per anziani promossa dal gruppo Domitys, mentre l'ex Consorzio Agrario avrà un'area dedicata all'artigianato ed un edificio nei pressi di via Fantoni abito ad area residenziale rivolta verso i più giovani. La struttura in questione, denominata "Match Box", presenterà undici alloggi dati in affitto ai giovani under 40 con piano terra adibito a spazio condominiale in comune, mentre per l'edificio di via Bono verrà diviso in due parti, una chiamata "Match Factory" e gestita dalla cooperativa LinkMarks, l'altra, denominata "Spazio Ert", rimasta nelle mani del soggetto privato che presenterà una destinazione d'uso legata a quella dell'edificio comunale. La parte gestita da LinkMarks sarà di 1.500 metri quadri e diverrà un nuovo polo artigianale. Per lo 'Spazio Ert' le intenzioni della società proprietaria sono quelle di destinarlo ad attività di media distribuzione e di esercizi legati al tema del food, comunque in dialogo con l'attività presentata da LinkMarks

“I prossimi quattro anni ci vedranno ancora più a disposizione del territorio e dei bisogni dei più fragili, che, in un mondo che diventa sempre più vecchio, sono gli anziani, spesso malati di Alzheimer o con patologie croniche: questa è la nostra vocazione”.

(Miro Radici, presidente di Fondazione Casa di Ricovero Santa Maria Ausiliatrice onlus)



Progetto

RSA Carisma, ampliamento

Localizzazione

Via Daste e Spalenga e via Monte Gleno

Superfici

La slp del solo intervento Alzheimer è di ca 21.000 mc. L'intero futuro sviluppo (padiglione alzheimer compreso) è invece di 126.500 mc

Firma del progetto

Arch. Attilio Gobbi , arch. Bruno Ghitti, studio Facchinetti & partners

Tempi previsti e iter del progetto

2018/2021

Caratteristiche del progetto

L'intervento, diviso in 4 anni, prevede come parte più consistente la realizzazione di una casa per i casi di Alzheimer (64 camere per 80 posti letto concepite a gruppi da 3 fino a 5 unità, con un soggiorno comune e una corte verde centrale interna, per una superficie totale di circa 6 mila metri quadrati), mentre un'altra fetta sarà destinata a un Centro servizi specialistico con ambulatori medici per visite e diagnostica con apparecchiature di tecnologia d'avanguardia.

Costi intervento

40 milioni, il costo dell'intervento del solo padiglione Alzheimer è di ca 10 milioni

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Un progetto denominato “Nuovo Gleno” che ricerca nuovi modelli organizzativi ed assistenziali. Tale progetto, finalizzato alla realizzazione delle nuove strutture RSA e alla contingente valorizzazione urbanistica, ambientale e territoriale delle aree di proprietà della Fondazione Casa di Ricovero Santa Maria Ausiliatrice ONLUS, è frutto di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, i cui attori principali sono il Comune, la Provincia di Bergamo e la Fondazione stessa. La realizzazione di 3 nuove residenze sanitario assistenziali da 120 posti letto l'una, di alta qualità e sostenibilità, la realizzazione del nuovo Centro Diurno Integrato, nonché la realizzazione di un quartiere residenziale-commerciale che si svilupperà attorno ad un grande parco urbano, rappresentano il cuore dell'intero progetto.

“La nostra nuova sede vuole essere il contenitore della modernità dell’associazione e la sua localizzazione al Kilometro Rosso, luogo di innovazione, di scambio, di contaminazione intersettoriale, ha un forte valore simbolico e segnala la visione di associazione che abbiamo in mente: aperta, che non teme di evolvere e di innovarsi per prepararsi al futuro”

Stefano Scaglia (Presidente Confindustria Bergamo)



Progetto

Sede Confindustria, Km rosso

Localizzazione

Km Rosso, Bergamo/Stezzano

Superfici

30mila metri cubi: quattro piani, una superficie operativa di 6.500 metri quadrati, 3.500 metri quadrati di parcheggi

Firma del progetto

Archilabs

Tempi previsti e iter del progetto

2018/2019

Caratteristiche del progetto

E' prevista la realizzazione di un edificio lineare, con una facciata ventilata, alti standard di efficienza energetica e di vivibilità e spazi flessibili. A livello di spazi: un auditorium da 260 posti, una club house per gli imprenditori, un'area per la presidenza e la direzione, due livelli dedicati al back office e un piano terra diviso tra aree di formazione e startup.

Costi intervento

22 milioni

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

La nuova sede all'interno del Parco scientifico tecnologico Kilometro Rosso accoglierà in un'unica struttura Confindustria Bergamo, Servizi Confindustria Bergamo, Forma, Unimpiego Bergamo e il Consorzio per la Meccatronica Intellimech. Il progetto, firmato dall'architetto Riccardo Minelli, dello studio ArchiLabs, è caratterizzato da linee essenziali e da una elevata flessibilità degli spazi interni. Prevista la realizzazione di un'area uffici estremamente flessibile e modulabile, sia nell'architettura sia nell'impiantistica, in grado di consentirne la riconfigurazione nel tempo, a costi contenuti. Grazie alle caratteristiche fortemente innovative, il progetto complessivamente ha ricevuto un finanziamento dalla Regione Lombardia di 1 milione e 125 mila euro di cui 531 a fondo perduto nell'ambito del bando Smart Living che sostiene progetti di Sviluppo/Innovazione realizzati da partenariati di imprese dei settori Edilizia, Legno Arredo Casa, Elettrodomestici e High-tech.

A costituire un'ulteriore opportunità di sviluppo sul territorio, non sono solo le grandi trasformazioni urbane e le nuove polarità, ma anche la valorizzazione di edifici più o meno grandi sparsi nel centro della città.

Il primo, incombente, per storia e dimensioni, edificio vuoto è lo "steccone" bianco di via Camozzi, dove trovavano posto gli uffici amministrativi, di Heidelberg-Italcementi. Qui un tempo era attiva la Calcestruzzi e il comparto commerciale dell'Italcementi, azienda fondata nel 1864, con una capacità produttiva di oltre 60 milioni di tonnellate di cemento annue e quinto produttore di cemento a livello mondiale. Oggi l'head quarter coincide con l'iLab al Kilometro Rosso.

Un vuoto questo come quello di altre aziende, che lascia aperti degli interrogativi sia dal punto di vista urbanistico che sociologico, le questioni immobiliari si intrecciano negli scenari economici cittadini considerando anche le posizioni centrali che occupano i nuovi spazi liberati.

Anche Confindustria, si sposta da via Camozzi al Kilometro Rosso dove è in corso la costruzione della nuova sede. L'annunciato trasloco degli uffici statali di largo Belotti lascerebbe l'opportunità di 18 mila metri quadrati nel cuore della città così come la filiale di Intesa San Paolo (ex Banca Commerciale Italiana) di fianco al Comune. Intesa ha ottimizzato la logistica sulla sede di via Camozzi e nel palazzo storico restano giusto attivi i due bancomat, oltre alla divisione corporate and investment.

Spazi che, per costi e complessità di gestione, saranno verosimilmente destinati soprattutto ai grandi brand commerciali ma che il Comune vorrebbe inserire all'interno di un progetto più vasto teso a trasformare il contesto in cui gravitano in nuove centralità, attraverso il rafforzamento di isole pedonali e zone a traffico limitato permanente. Si tratta di un programma ambizioso e di sicuro impatto sulla qualità urbana che punta ad incentivare l'insediamento nelle aree centrali della città di nuovi format commerciali in antitesi al proliferare dei grossi contenitori verso le polarità esterne.

Incentivare l'insediamento nelle aree centrali della città di nuovi format commerciali in antitesi al proliferare dei grossi contenitori verso le polarità esterne

Il progetto è sostenuto anche dalle previsioni urbanistiche contenute nella Variante 10 al PGT che ha previsto, tra le altre cose, l'eliminazione dell'obbligo di reperimento dei parcheggi pubblici nei casi di insediamento di superfici commerciali di media o grande dimensione nel centro città ad elevata accessibilità pubblica e pedonale.

Accanto dunque al potenziamento e alla valorizzazione del commercio in città, importanti interventi sono previsti anche per l'Oriocenter, centro commerciale da sempre attento a intercettare i cambiamenti dei consumatori migliorando la propria offerta. Dopo il recente ampliamento, per il prossimo futuro sono stati stanziati dieci milioni per il restyling degli interni.

Oriocenter a novembre si appresta a tagliare il traguardo dei 20 anni e la sua direttrice di sviluppo è oggi duplice: da un lato l'intrattenimento, segmento in cui si inserisce il Winter Park, 9mila metri quadrati di divertimento realizzato lo scorso anno, dall'altro un'offerta di shopping più accattivante, per accontentare i tanti turisti che visitano il centro commerciale, sfruttando la vicinanza con l'aeroporto di Orio al Serio.

Interventi di ampliamento sono previsti e già avviati anche per il centro commerciale di Curno. A lavori conclusi la struttura conterà cinquemila metri quadri in più rispetto agli attuali 40mila metri quadrati da destinare prevalentemente a corte del gusto.

Attualmente, la proprietà sta realizzando le opere propedeutiche all'ampliamento che rientra nel restyling del comparto commerciale di via Enrico Fermi che ha ormai 27 anni. Verranno realizzati nuovi spazi dedicati alla ristorazione "Food court", un parcheggio a due piani e la "Rambla" con spazi verdi su via Fermi, un investimento che si avvicina ai 15 milioni di euro. Il progetto, che fa parte di un master plan, è stato approvato dal Consiglio comunale a metà del mese di febbraio dello scorso anno.

Completati di recente anche i lavori di riqualificazione per Le due Torri di Stezzano, il terzo centro commerciale cittadino per dimensioni (42.000 metri quadrati totali). I lavori hanno portato alla creazione di due nuove piazze dedicate al business.

Accanto alle grandi trasformazioni urbane esistono numerosi interventi sul territorio provinciale, a diverse scale, che raccontano di una provincia in continua evoluzione e ci dicono dove oggi sia possibile intercettare opportunità di investimento sia in opere pubbliche che in opere private.

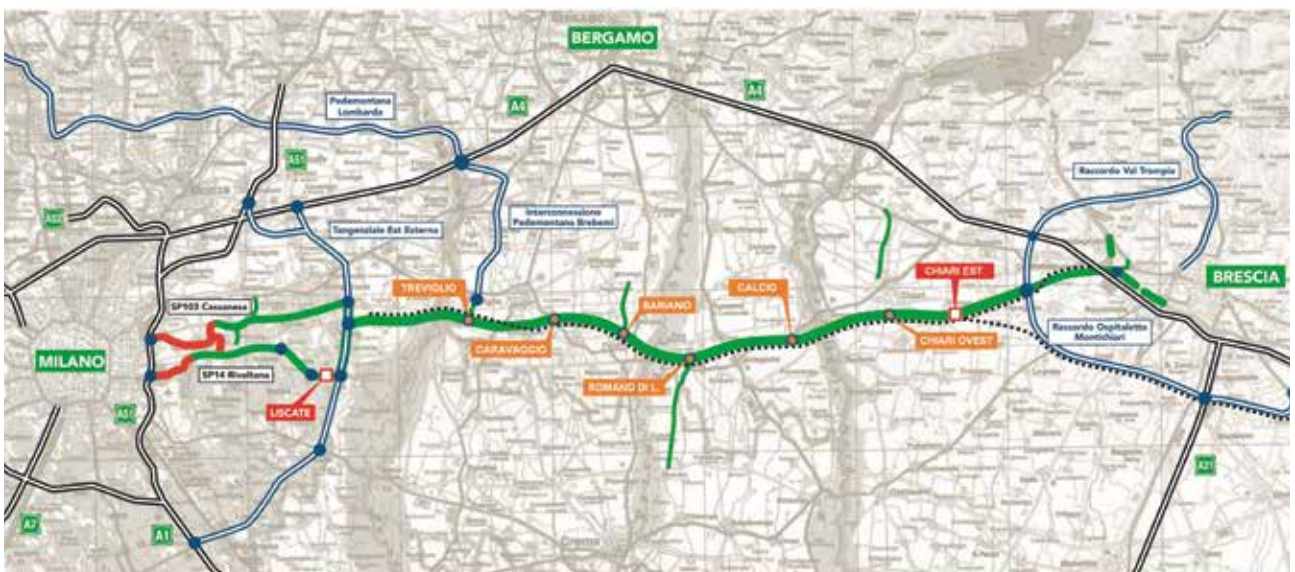


© Andrea Pomigaglia



Infine, una interessante opportunità per lo sviluppo di Bergamo, è rappresentata da Città Alta le cui mura hanno recentemente ottenuto il riconoscimento di patrimonio mondiale dell'Unesco, dove è altrettanto forte il tema degli immobili liberi e dove l'amministrazione sta studiando modalità e tempi per la valorizzazione di questi spazi. L'housing sociale dentro le Mura è tornato prepotentemente alla ribalta, così come il recupero del complesso di Sant'Agata. Dei 145 alloggi di cui dispone il Comune dentro le Mura (pari al 15% delle 990 abitazioni del patrimonio immobiliare), sono 120 quelli occupati. Una seconda porzione dell'ex carcere, pari a circa 2.200 metri quadrati, è destinata ad ospitare una struttura ricettiva.

Analizzando invece l'ambito provinciale, quattro distretti meritano un approfondimento, essendo



- | | | |
|--|----------------------------------|---|
| TRATTO AUTOSTRADALE BRESCIA MILANO | BARRIERA AUTOSTRADALE | ALTRE INFRASTRUTTURE AUTOSTRADALI IN PROGETTO |
| RIQUALIFICAZIONE VIABILITÀ LOCALE COMPRESA NEL PROGETTO BREBEM | CASELLO AUTOSTRADALE | AUTOSTRADE E TANGENZIALI ESISTENTI |
| RIQUALIFICAZIONE VIABILITÀ LOCALE NON COMPRESA NEL PROGETTO BREBEM | INTERSEZIONI CON ALTRE VIABILITÀ | LINEA ferroviaria RIVAC MILANO VERONA |

gli ambiti che oggi appaiono, tra le realtà più interessanti per dinamiche di mercato e per progetti in cantiere. In questi ambiti, come vedremo di seguito, è possibile ritrovare almeno dieci operazioni di sviluppo.

Filo conduttore di queste iniziative è l'attenzione posta su settori non tradizionali e sulla volontà di innescare opportunità di crescita economica e sociale offrendo ai territori nuovi spazi ad uso pubblico. La possibilità di attrarre investitori rappresenta oggi il primo vero motore di crescita di un territorio. Alla base del successo di queste iniziative e della crescita complessiva del territorio bergamasco vi è però la necessità di completare il territorio. **Risultano infatti vincenti quei territori ad alta accessibilità e favoriti dalle nuove connessioni sia pubbliche (ferrovia) che private (trasporto su gomma).** Il territorio che oggi sembra essere il più dinamico in tutta la provincia è proprio la zona sud, con al centro il comprensorio di **Treviglio**. Il territorio ha accolto opere epocali come Brebemi, Tav e Passante ferroviario ed è così diventato il nuovo centro provinciale, con il miglior collegamento con Milano. E' dunque tutto a sud oggi il principale motore dello sviluppo economico della grande Bergamo. Anzi, più si scende dal capoluogo verso la pianura e più si accentuano gli indici di crescita: è in quest'area che aumenta l'occupazione qualificata, che l'export bergamasco dialoga con il mondo e che la capacità di crescita aumenta. Mentre infatti nei due terzi

di provincia occupati dall'area montana l'export c'è ma rimane locale, la grande Bergamo e la pianura spediscono merci e prodotti in tutto il mondo.

A Treviglio si trovano aziende come la Same, la multinazionale dei trattori che progetta di finanziare, in accordo con l'Istituto Agrario Cantoni, la ristrutturazione della cascina Ganassina (che della scuola agraria è il laboratorio a cielo aperto) per lasciare sul territorio competenze che avranno valore nel tempo. Sempre a Treviglio si trova La Stucchi S.p.A, un'azienda familiare di trevigliesi che ha lo stabilimento lungo la strada per Brignano, esporta il 90% dei suoi prodotti (valvole) ed è presente in sette paesi diversi, dall'Australia al Brasile. Il colosso Amazon ha scelto **Casirate** attratta dalle infrastrutture che la collegano a tutto il nord Italia. La costruzione dei capannoni, che coprono una superficie di 35 mila metri quadri, e dei relativi servizi come il parcheggio da 500 posti, è infatti stata completata da pochi giorni, con un investimento da 80 milioni di euro sull'area industriale ex Agip.

È già stato annunciato che Amazon nei prossimi tre anni darà lavoro a 400 addetti (che saranno assunti nell'arco di tre anni) e si pianificano altri investimenti. Operazione analoga è prevista per il nuovo polo della Md a **Cortenuova** e anche in questo caso è stata la Brebemi ad attirare la realizzazione di un grande centro logistico che farà da riferimento per i supermercati del brand della grande distribuzione



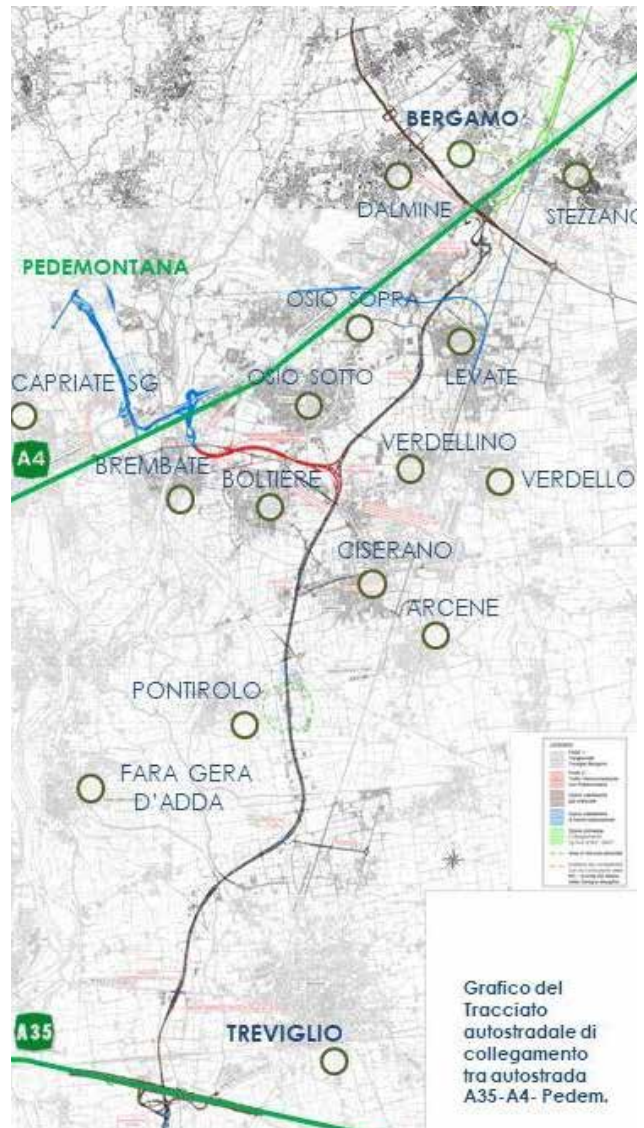
del nord Italia diventando così un ulteriore volano per il rilancio dell'economia sul territorio della Bassa bergamasca.

Elemento di criticità che permane nell'area è una mobilità critica a causa della mancanza di una strada a scorrimento veloce che permetta i collegamenti con la direttrice nord-sud.

La realizzazione di una **infrastruttura** che colleghi direttamente **Bergamo con Treviglio** rappresenta la principale scommessa per il territorio bergamasco e la principale opportunità di sviluppo che può allargare i suoi effetti oltre i confini regionali.

Dotare la zona di una infrastruttura a scorrimento veloce potrà portare benefici a più ampio raggio fino a modificare le attuali logiche della media e grande distribuzione presenti nella bassa provincia bergamasca. Risulta più che mai necessario ridurre i tempi di percorrenza, oggi quantificabili superiori all'ora, tra la zona più sviluppata della provincia e il capoluogo. Bergamo risulta al centro del corridoio 5 ed è condivisa la **necessità di dotare il suo territorio di un interporto per la distribuzione delle merci tra le aree est e ovest d'Europa**. L'autostrada da costruire in project financing, proponente la società Autostrade bergamasche, ritenuta necessaria per realizzare il primo tassello di collegamento provinciale nord-sud e per cui sono state avviate le procedure di esproprio. L'opera concepita come l'interconnessione tra Brebemi e Pedemontana oggi si prevede possa arrivare fino a Bergamo. Il finanziamento stimato è di 400 milioni e l'apertura dell'infrastruttura potrà rendere la zona una delle più attrattive economicamente. Accanto alla necessità di potenziare il trasporto su gomma è prioritario ridefinire anche le nuove aree logistiche a livello provinciale. Casirate rappresenta oggi il primo di altri tre sviluppi previsti da Amazon in questo territorio.

Oggi, in Italia, l'e-commerce vale circa 20-25 miliardi annui, è un dato ancora basso, soprattutto se confrontato con il valore di mercato di altri paesi europei come Francia (euro 65 miliardi), Germania (euro 75 miliardi) e il Regno Unito (euro 100 miliardi), tuttavia, già si possono riscontrare i primi effetti negativi sul territorio (es. severa disintermediazione della filiera produttiva, accelerazione dell'obsolescenza del commercio fisico, incremento del flusso di traffico commerciale generato dai vettori privati), in questa area in maniera ancora più accentuata. Questi fattori di attenzione inducono a ipotizzare la necessità di introdurre nelle politiche localizzative provinciali e regionali un rapporto integrato di impatto, come già previsto per le grandi strutture di vendita, anche per l'insediamento delle piattaforme e-commerce



Il processo di penetrazione degli acquisiti online sul mercato retail, con strutture variabili dai 35mila ai 150mila mq, ha un evidente carattere evolutivo. Come sempre gli Stati Uniti sembrano anticipare nuove tendenze; ad esempio, è stato stimato che l'e-commerce nel 2030 si avvicinerà a una quota del 40% con importanti ricadute sulla tenuta delle superfici commerciali nei centri urbani caratterizzati già oggi da elevati tassi di dismissione (vacancy rate). Un altro elemento di contesto significativo, è l'apertura da parte delle grandi imprese dell'e-commerce dei primi negozi fisici di prossimità in città, caratterizzati da piccole superfici di vendita e di somministrazione, in cui la componente tecnologica è decisiva nell'atto di acquisto: Amazon Go sta testando, ad esempio, a Seattle l'eliminazione della barriera casse attraverso addebito del pagamento su smartphone, utilizzato per scannerizzare i codici a barre dei diversi prodotti. In questo quadro, è

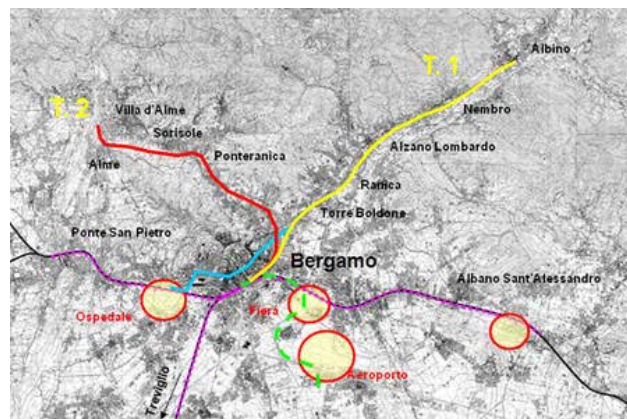
interessante osservare anche il fenomeno della trasformazione di contenitori dismessi in punti di “click & collect”, cioè luoghi fisici in cui ritirare la merce ordinata on-line, come già avviene in una sperimentazione che sta interessando alcune medie strutture sfitte nell’intorno dell’aeroporto di Malpensa.

Una seconda importante dinamica di contesto è quella legata all’obsolescenza e alla dismissione delle grandi strutture commerciali di prima e seconda generazione e al processo urbanistico ed economico di trasformazione e riuso funzionale. Uno dei casi emblematici italiani è proprio nella provincia bassa bergamasca: l’ex centro commerciale “Le acciaierie” di Cortenuova, inaugurato nel 2005 e chiuso nel 2014, che costituisce una forte criticità per il soggetto pubblico comunale (abbattimento della fiscalità locale, effetti negativi sul mercato immobiliare, gestione urbanistica di un grande contenitore abbandonato) e per la proprietà (incaglio finanziario, costi fissi per il sistema di sicurezza), sia un’opportunità insediativa e progettuale di potenziale riuso funzionale in un ambito territoriale che si sta orientando verso una forte vocazione logistica (asse Brebemi).

In considerazione di un potenziamento delle attività produttive e logistiche sul territorio è importante anche porre l’attenzione al trasporto eccezionale delle merci.

Accanto agli sviluppi su gomma risulta cruciale anche il potenziamento della linea su ferro.

I collegamenti nella provincia sono oggi garantiti prevalentemente dalla linea **TEB1**. La realizzazione della linea tramviaria è costata circa 150 milioni di euro, comprensivi di 30 milioni di materiali rotabili, finanziati dallo Stato (48,4%), dalla Regione (19,5%), dai soci investitori (25,3%) e da TEB (6,9%) e sorge sul vecchio sedime ferroviario dismesso negli anni Sessanta della “Ferrovia delle Valli” a collegare Bergamo con Albino. Il tracciato attraversa i comuni di Bergamo, Torre Boldone, Ranica, Alzano Lombardo, Nembro e Albino per una lunghezza di 12,5 chilometri, interessa una popolazione di oltre 220.000 abitanti e annualmente trasporta oltre 3,7 milioni di passeggeri. In stato avanzato invece la progettazione della **TEB2** per la quale si attende la conferma da parte del Ministero sul finanziamento. Il nuovo tratto sviluppa la linea già esistente (Bergamo-Albino) da cui mutua infrastrutture e apparati. Un sistema di trasporto a basso impatto ambientale che riduce il traffico veicolare e concorre alla riqualificazione del territorio. L’opera avrà una lunghezza di circa 10 chilometri con 16 fermate da Bergamo a Villa d’Almè: Bergamo FS, Borgo Palazzo, San Fermo, S. Caterina, Stadio, De Gasperi,



Crocefisso, Sant’Antonio, Pontesecco, Ponteranica, Ramera, Petosino, Almè Olimpia, Paladina, Almè Volta, Villa d’Almè Mazzi. Le prime 3 fermate (Bergamo FS, Borgo Palazzo, San Fermo) sono comuni alla Linea T1 Bergamo-Albino.

L’opera, che ammonta a circa 150milioni di euro, verrà finanziata con capitale pubblico e privato.

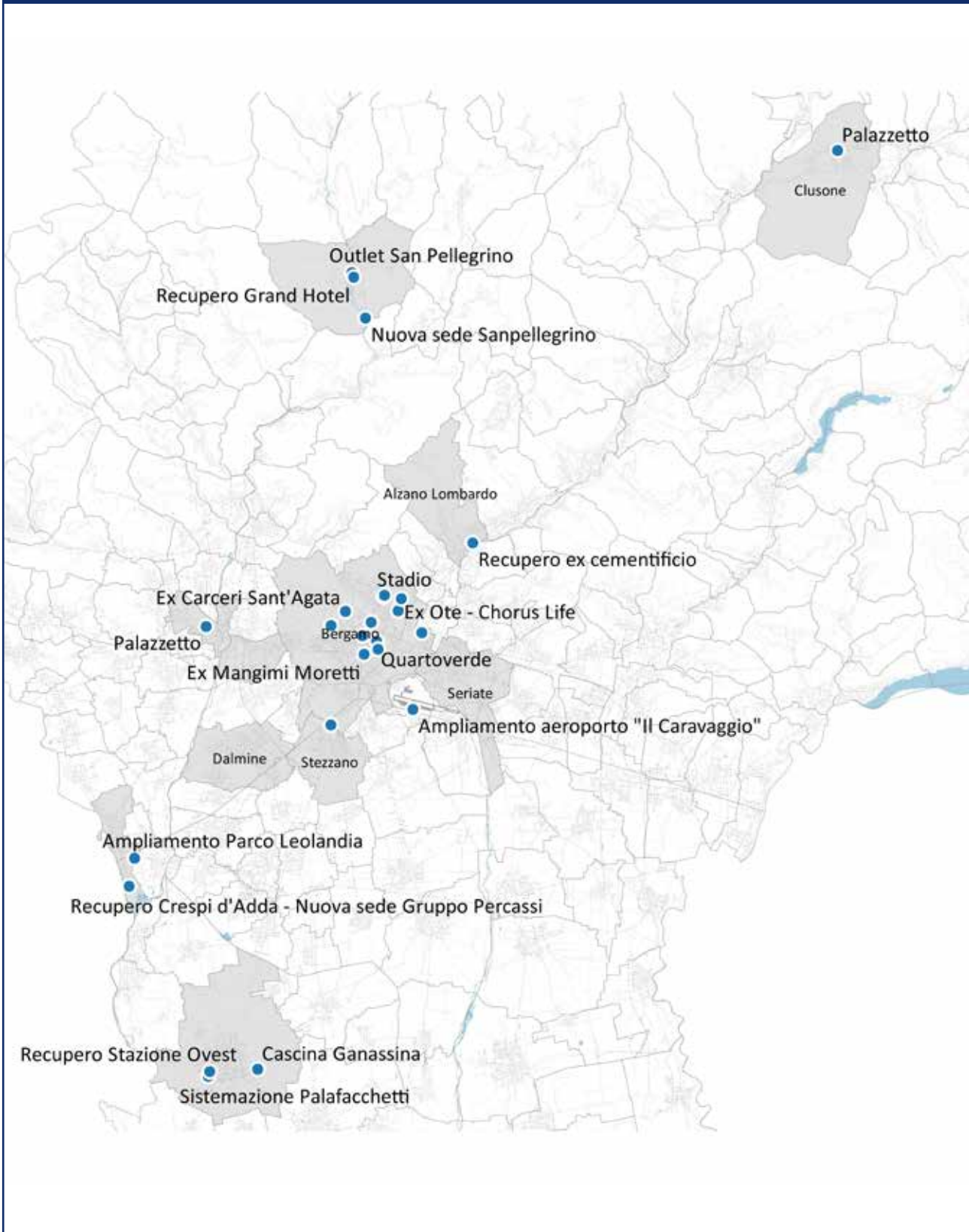
Sembra ripartire la realizzazione della **variante di Zogno**, grazie allo stanziamento di 33 milioni di euro da parte della Regione, la previsione è di completare i lavori entro il 2019. L’infrastruttura risulta necessaria per il potenziamento dei collegamenti in Valle Brembana, verso San Pellegrino.

Un ruolo di primo piano, sempre sul tema delle infrastrutture, è **l’ampliamento dell’aeroporto cittadino “Il Caravaggio”**. Gli interventi hanno come obiettivo quello di adeguare lo scalo al posizionamento raggiunto sul panorama internazionale. La volontà è di trasformare Orio al Serio, in un hub. Un aeroporto, cioè, in cui non solo si parte e si arriva, ma in cui si passa da un volo all’altro attraverso il meccanismo dei transiti, come accade nei principali scali internazionali.

In programma un ampliamento di circa 15 mila metri quadri su due piani: il piano terra e il primo, con dieci nuovi gate a est e 6 a ovest. Nel piano quadriennale degli investimenti 2017-2020 è previsto un impegno di 113 milioni di euro per infrastrutture, attrezzature e mezzi. Per il 2020 sarà ampliato il lato Est dell’aerostazione, quello che ospiterà i passeggeri in transit, e analogamente si completerà il lato ovest prolungando l’esistente volume nuovo su due piani. E’ inoltre previsto l’ampliamento del piazzale aeromobili, con 6 nuove piazzole di sosta.

Ulteriore potenziamento alla infrastruttura verrà garantito dalla realizzazione del collegamento ferroviario tra l’hub e la stazione cittadina a Porta Sud. Il progetto è già finanziato (importo previsto per 150milioni di euro) e alla fase di progettazione esecutiva.

LA PROVINCIA DI BERGAMO, ALCUNI PROGETTI IN CORSO



Accanto agli sviluppi logistici e infrastrutturali nella parte bassa della provincia bergamasca, a Capriate San Gervasio, si concentrano, come già evidenziato importanti luoghi del divertimento per le famiglie di importanza nazionale ma anche il luogo storico e di memoria per eccellenza del villaggio industriale di Crespi d'Adda. Dopo essere stato chiuso definitivamente nel 2003, vandalizzato e depredato per un decennio, lo stabilimento è stato acquistato nel 2013, da un imprenditore bergamasco con l'idea di fare nei quasi centomila metri quadri la sede operativa delle proprie aziende nonché un campus dell'innovazione e dell'arte aperto ad altri partners, con museo e zone espositive accessibili al pubblico, con un investimento di oltre 100 milioni di euro. La sede del proponente sarà ospitata in un immobile di circa 12mila metri quadrati e l'architettura futura conserverà la copertura a shed, la struttura portante in pilastri in ghisa e le capriate a vista; il layout interno sarà mantenuto open space e articolato in varie aree operative. Sarà un intervento a basso impatto ambientale; sarà utilizzata l'acqua dell'Adda per lo scambio termico e gli impianti passeranno all'interno dei percorsi sotterranei esistenti che collegano tutti gli edifici.

Diventerà invece uno spazio espositivo aperto al pubblico la centrale termica progettata nel 1963 dall'architetto Alzira Bergonzo, lo spazio interno sarà articolato su più piani e scalinate a vista con un'area centrale a doppio volume inondato da luce zenitale.

Il progetto del nuovo **Outlet di San Pellegrino**, insieme al recupero del Casinò e alla riapertura delle terme, potrà rappresentare un'operazione imponente capace di dare nuova vita e risorse all'intera Valle Brembana, partendo dall'incremento del turismo.

La riapertura delle terme, firmate dai bergamaschi dello studio DE8, ha infatti già portato importanti ricadute sull'intorno. Dopo un anno e mezzo dalla riapertura hanno generato un flusso turistico di 150mila persone/anno, con richiesta di nuovi alberghi e spazi per la ristorazione.

Le previsioni sono di 800 nuovi posti di lavoro per circa 45 negozi e investimenti per quasi 100milioni di euro.

Anche il progetto riguardante la riqualificazione del Grand Hotel è parte integrante della volontà dell'amministrazione comunale di rilanciare l'intera zona, che ha riguardato in parte anche il centro termale, il Casinò, la stazione funicolare e lo stabilimento dell'acqua San Pellegrino.

Un progetto complesso e ambizioso per il quale la partecipazione dei privati è un elemento imprescindibile.

Successivamente all'individuazione dell'investitore, verrà data la concessione, per un periodo di tempo da definire e ritenuto necessario al completamento dei lavori di recupero. Bisogna considerare, nell'investimento previsto di circa 23milioni di euro, che la destinazione d'uso può anche essere diversa rispetto a quella alberghiera perché nel Piano di Governo del Territorio possono essere inserite funzioni diverse rispetto all'originaria.

Infine, è in fase di avvio la realizzazione della **nuova sede della azienda San Pellegrino**. Il progetto del Bjarke Ingels Group (BIG) trasformerà la storica fabbrica della Val Brembana in un polo di attrazione tu-



Nuova sede San Pellegrino

ristica, con tanto di Experience Lab alla scoperta del mondo dell'acqua minerale, in grado di offrire nuova possibilità economiche alla comunità locale. I lavori di costruzione avranno come priorità la costruzione del ponte che collegherà lo stabilimento di San Pellegrino Terme alla variante di Zogno, per passare poi al parcheggio multipiano. Successivamente si passerà alla ristrutturazione degli uffici e della parte nord della fabbrica, ma soprattutto alla costruzione del San Pellegrino Experience Lab. Il progetto vede un investimento complessivo di **90 milioni di euro**.

Scendendo da San Pellegrino verso Bergamo, un intervento in progetto di rilevanza sovracomunale è il recupero dell'**ex cementificio di Alzano Lombardo**. Il cementificio di Alzano Lombardo è senza dubbio l'icona di quel processo d'industrializzazione avvenuto nel XX secolo che ha interessato il territorio bergamasco rendendolo famoso in tutta Europa. Nato per volontà dei Fratelli Pesenti nel 1878, tramite il riadattamento di una cartiera, dal 1883 inizia una lunga e progressiva stratificazione strutturale. Acquisito verso la metà del Novecento dall'Italcementi, divenendo così l'edificio storico della società. Il cementificio fu sottoposto a vincolo di tutela nel 1980, come monumento di archeologia industriale, dal Ministero per i Beni Culturali che gli riconobbe un valore "estremamente importante di testimonianza fisica". Svuotato dei macchinari nel 1970 dopo che

nel 1968 erano stati chiusi definitivamente i forni verticali da cemento, il cementificio è nelle ambizioni del comune il luogo da convertire a polo della formazione terziaria. Si parla di un piano di recupero da 40 milioni di euro, in sei fasi. Per la prima, da 8 milioni di cui circa 2,4 milioni per l'acquisto di una porzione di immobile e 5,6 milioni per la sua ristrutturazione, Regione Lombardia si è impegnata a valutare un finanziamento fino a 4 milioni di euro nel triennio 2018-2020.

Tornando a porre l'attenzione ai comuni dell'“Isola bergamasca”, nuovi investimenti sono in corso anche nel comune di **Ponte San Pietro**.

Si chiamerà “**PalaPonte**” la nuova struttura sportiva che entro il 2019 sorgerà qui. Il progetto, promosso dall'amministrazione comunale prevede la costruzione di una palestra in località Briolo in grado di ospitare diverse discipline sportive e sorgerà nello spazio posto fra il Centro ‘La Proposta’ e le piscine ed è intenzione dell'amministrazione creare una “cittadella dello sport che possa ospitare le società sportive cittadine.

E' storia recente (fine 2017), l'inaugurazione nell'area della vecchia Legler di **Ponte San Pietro del data center**, il più grande d'Italia, di **Aruba**, colosso dell'informatica da 140 milioni di euro di fatturato. L'area complessiva è di 210mila metri quadri, di cui



Sede Aruba Ponte San Pietro

84mila di capannoni. Nella prima struttura coperta, completamente ecologica e dotata delle più moderne tecnologie ad oggi lavorano circa un centinaio di persone, in gran parte trasferite da Milano. Il punto di Ponte San Pietro si aggiunge ai due già presenti ad Arezzo e in Repubblica Ceca e che in futuro potrebbe portare nell'intero campus sino a 400 posti di lavoro tra manutentori, addetti alla sorveglianza, tecnici informatici, sistemisti e sviluppatori.

Anche a **Clusone**, procedendo da Alzano verso la provincia nord e la montagna bergamasca, è stato approvato l'intervento di realizzazione di una nuova struttura polivalente sportiva che prevede l'inseri-

mento di uno spazio coperto per spettacoli all'aperto. Clusone oggi fa parte del **Distretto del Commercio Alta Val Seriana** - Clusone che riguarda 11 comuni: Clusone, Castione della Presolana, Cerete, Fino del Monte, Gorno, Onore, Parre, Piario, Ponte Nossa, Rovetta e Songavazzo. Tutti i comuni citati fanno parte della Valle Seriana Superiore o Alta Val Seriana, un'area che presenta caratteristiche forti e distintive dal punto di vista dello sviluppo sociale ed economico rispetto alla provincia di Bergamo e alla stessa (Bassa) Val Seriana. Infatti, pur mantenendo alcuni caratteri tipici delle attitudini produttive e in particolare artigianali della provincia, la collocazione geografica nell'area montana, la storia e il patrimonio artistico e culturale dell'area, unite alle risorse naturali e ambientali della zona, fanno sì che l'Alta Valle Seriana abbia una vocazione marcatamente turistica e offra opportunità di investimento legate soprattutto al potenziamento dell'offerta ricettiva. Gli interventi però dovranno agire non solo sulla promozione del turismo, ma anche sul contrasto alla desertificazione commerciale, in quanto il commercio in questi contesti ha un doppio ruolo: diretto, di supporto all'esperienza di visita del turista (per lo shopping, l'acquisto dei beni e servizi di base e la ristorazione/intrattenimento) da un lato e indiretto, mediante sostegno all'attrattività del territorio per i cittadini, per frenare i fenomeni di emigrazione verso altre aree (specialmente da parte dei giovani) dall'altro. Il binomio commercio-turismo può rappresentare l'elemento trainante di progetti di rilancio delle economie territoriali di un territorio che nell'ultimo quinquennio ha visto un calo della popolazione contro un incremento complessivo se si considera tutta la provincia bergamasca.

Da segnalare, infine, ultimi due progetti che riguardano due comuni della provincia montana. A Colere è prevista la realizzazione di un'area dedicata ad attività di sci di fondo e attività estive di tempo libero all'aperto e numerosi sono gli ambiti di trasformazione approvati dal PGT che consentono principalmente il potenziamento dell'offerta ricettiva per circa 10mila metri quadrati.

Il tema del rilancio ricettivo è forte anche ad Ardesio. Su tutto il territorio comunale sono previsti interventi di trasformazione residenziale per un totale di 62.800 mc pari a circa 439 abitanti insediabili, una superficie consentita di circa 18.350 metri quadrati destinata a attività produttive, circa 7.200 metri quadrati per funzioni turistiche-alberghiere e circa 14.500 metri quadrati da interventi derivanti da Permessi di costruire convenzionati. Non sono stati realizzati investimenti immobiliari recenti, ma anche la realtà produttiva di Dalmine testimonia l'alto

valore industriale bergamasco. L'azienda simbolo della città, ma anche dell'intera provincia, la **Tenaris Dalmine** ha ufficialmente inaugurato a fine estate il nuovo Trt2, l'impianto di trattamento termico dei tubi di medio e grande diametro. Si tratta di un in-



Tenaris Dalmine

vestimento molto significativo, di un importo pari a quasi 30 milioni di dollari, realizzato in 12 mesi con il coinvolgimento di varie aziende del territorio bergamasco. L'investimento permetterà di migliorare la sicurezza con cui vengono svolte tutte le operazioni nell'impianto e di ridurre considerevolmente i consumi energetici e rappresenta la conferma dell'impegno continuo ad investire nei miglioramenti dei processi e nell'espansione delle attività produttive, uno dei valori fondanti dell'azienda Tenaris ma anche di tutte le realtà più virtuose provinciali.

Radicigroup è un'altra realtà imprenditoriale di tutto rispetto per Bergamo e di rilevanza internazionale. La società che ha sede a Gandino, è una realtà industriale manifatturiera italiana con un fatturato che supera il miliardo di euro e conta oltre tremila dipendenti. L'azienda è oggi tra i produttori leader europei di polimeri di poliammide (nylon) e intermedi chimici, materie plastiche (tecnopolimeri), fibre sintetiche e non tessuti. Dagli anni '90 in poi Radici-group ha continuato a rafforzare e internazionalizzare la propria struttura industriale, sino a diventare un Gruppo con oltre 30 siti produttivi e sedi commerciali dislocati tra Italia e resto d'Europa, Nord e Sud America, Asia. Conoscenza, integrazione nella filiera della poliammide e sostenibilità rappresentano i principali punti di forza di un Gruppo italiano che attraverso più di 70 anni di storia è oggi una realtà industriale d'eccellenza.

Anche la **Brembo S.p.A.** altra importante realtà industriale provinciale, registra un aumento dei ricavi (+8,1%) per 1.852,0 milioni di euro grazie anche ai consistenti investimenti a livello globale. Brembo è leader mondiale nella progettazione, sviluppo e pro-

duzione di sistemi frenanti e componentistica per auto, moto e veicoli industriali per il mercato del primo equipaggiamento, i ricambi e il racing. L'azienda opera in 15 Paesi di 3 continenti, con 23 stabilimenti e siti commerciali, contando sulla collaborazione di oltre 9.000 persone. La sede principale si trova all'interno del Parco Scientifico Tecnologico Kilometro Rosso, ma per l'immediato futuro è previsto un ampliamento con la realizzazione di una struttura da 7.000 metri quadri a Curno da destinare a "Carbon factory", nuova azienda del gruppo destinata allo sviluppo delle produzioni in componenti in fibra di carbonio destinate in modo particolare al settore corse. Il costo di questa opera si aggira intorno ai 6-7 milioni.



“Questo progetto è il segno di un’attenzione concreta e di forte legame del Gruppo San Pellegrino verso il nostro territorio. La nuova fabbrica si inserisce nel tema dello sviluppo turistico della nostra cittadina e siamo convinti che possa innestare altre iniziative partite in questi anni ma che hanno trovato alcune difficoltà a causa della crisi economica”.

Vittorio Milesi, Sindaco di San Pellegrino Terme



Progetto

Stabilimento Sanpellegrino

Localizzazione

Stabilimento Sanpellegrino, San Pellegrino Terme

Superfici

7.600 mq di area per le nuove infrastrutture, dato sulle nuove volumetrie previste non disponibile

Firma del progetto

Studio danese BIG

Tempi previsti e iter del progetto

2018/2021

Caratteristiche del progetto

I lavori di costruzione avranno come priorità la costruzione del ponte che collegherà lo stabilimento di San Pellegrino Terme alla variante di Zogno, per passare poi al parcheggio multipiano per i mezzi pesanti. Successivamente si passerà alla ristrutturazione degli uffici e della parte nord della fabbrica, ma soprattutto alla costruzione del S.Pellegrino Experience Lab.

Costi intervento

90 milioni

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Il nuovo stabilimento sarà aperto al pubblico, con una piazza per gli eventi; un porticato sarà punto di ingresso e il tema dell'arco coinvolgerà tutto il progetto. All'interno, anche il S.Pellegrino Experience Lab, dove i visitatori potranno seguire il viaggio lungo 30 anni dell'acqua per arrivare alla fonte. I lavori di costruzione partiranno nel 2018, 90 milioni l'investimento in quattro anni. Interesserà i territori di San Pellegrino Terme e Zogno, con l'obiettivo di armonizzare l'estetica dello stabilimento con l'ambiente che lo ospita.

“A livello economico, Leolandia rappresenta un’importante risorsa per il territorio, con un aumento medio del 24% ogni anno del numero di lavoratori, e arrivando in periodi di altissima stagione a contare uno staff di oltre 600 persone. Anche l’indotto generato è di entità significativa: il parco negli ultimi 10 anni ha lavorato con oltre 500 maestranze provenienti da aziende e laboratori di artigiani della zona, rappresentando un motore sostanziale per queste piccole realtà negli anni della crisi economica. Inoltre, sempre più famiglie (oltre 50mila persone solo nel 2016) si spostano da tutta Italia e dall’estero per trascorrere un weekend al parco, soggiornando nelle oltre 40 strutture ricettive della zona convenzionate. Infine, sono molte le attività commerciali e i ristoranti nati nei dintorni del parco negli ultimi anni, portando quindi a generare un fatturato indotto stimato in oltre 15 milioni di euro e un’occupazione indotta stimata di oltre le 2.000 unità”

Giuseppe Ira, Presidente di Leolandia



Progetto

Ampliamento Parco Leolandia-Minitalia

Localizzazione

Capriate San Gervasio

Superfici

200mila mq di ampliamento per una superficie complessiva finale del parco di quasi 460mila mq

Firma del progetto

nd

Tempi previsti e iter del progetto

da definire

Caratteristiche del progetto

Modificato nell'estate 2018 l'Accordo di Programma “Minitalia Parks and Village”, inizialmente sottoscritto nel 2011 tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e i Comuni di Capriate San Gervasio e Brembate. L'accordo prevede l'ampliamento e il rilancio turistico del parco di Leolandia (ex Minitalia) attraverso la realizzazione di nuove strutture ricettive a supporto delle funzioni ricreative del parco (inclusi un nuovo parco acquatico, alberghi e aree gioco) e il potenziamento delle infrastrutture viabilistiche di accesso allo stesso.

Costi intervento

40 milioni

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

Con l'ampliamento previsto dal nuovo piano industriale il parco potrà raggiungere un margine di profitto adeguato all'autosostentamento garantendo al tempo stesso il raddoppio dell'occupazione attuale, tra addetti diretti ed indotto. Con il nuovo progetto si garantisce una superficie minima di 18.000 mq. da destinare alla sosta veicolare al servizio del Sito Unesco di Crespi d'Adda; essa dovrà essere individuata planimetricamente in modo da assicurare un accesso pedonale al sito tutelato.

“E' un onore poter trasferire qui le sedi di tutte le nostre società, cercando al contempo di rilanciare questo sito, che merita un nuovo sviluppo, anche attraverso la promozione di attività culturali”.



Progetto

Recupero Crespi d'Adda

Localizzazione

Capriate San Gervasio, località Crespi d'Adda

Superfici

90.000 mq più un bosco di 36.000 mq

Firma del progetto

De8 architetti

Tempi previsti e iter del progetto

da definire

Caratteristiche del progetto

Nel 2015 è stato siglato un protocollo d'intesa per il rilancio di Crespi. Un progetto incentrato principalmente sulla vecchia fabbrica tessile, che prevede la realizzazione di spazi produttivi, direzionali, commerciali e culturali.

Costi intervento

100 milioni

Caratteristiche dell'intervento e benefici attesi

L'immobile avrà una destinazione polifunzionale: oltre a centro direzionale con uffici e centri di ricerca, Crespi D'Adda sarà trasformato anche in un polo culturale e sede di fondazione. Un investimento importante, non solo per quanto concerne l'acquisizione, ma anche per quanto riguarda gli interventi di restauro dell'ex complesso industriale, sito Unesco dal 1995 insieme al Cottonificio, che versava in stato di degrado. Nel piano urbanistico proposto una parte della Fabbrica si aprirà al pubblico; verrà realizzata una parte museale con spazi per eventi-esposizioni-mostre.



■ Bergamo e i suoi territori

Il giro di affari a Bergamo e negli ambiti provinciali individuati ammonta complessivamente a oltre 2 miliardi di euro che salgono a oltre 3 miliardi se si considerano gli investimenti infrastrutturali



NUOVI MERCATI E NUOVE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

I risultati delle analisi condotte raccontano di un territorio estremamente dinamico, con una storica vocazione imprenditoriale che ancora oggi, nonostante gli anni difficili della crisi, costituisce l'ossatura portante di un sistema economico di grande valore per la regione Lombardia e per l'Italia intera.

Il quadro socio-economico è espressione di un contesto economico senza dubbio attrattivo nel quale il saldo demografico, grazie all'apporto dei flussi migratori, mantiene un bilancio positivo e la struttura del lavoro mostra indicatori da primato europeo.

Parallelamente, il mercato immobiliare ha recentemente ripreso slancio in tutti i comparti e in buona parte dei contesti territoriali della provincia, sostenuto da una domanda - di compratori e investitori - dinamica e sempre più selettiva e dal comparto dell'impresa immobiliare sempre più evoluto e attento a intercettare le preferenze, percepirne i cambiamenti e cogliere le opportunità provenienti dai nuovi segmenti di mercato.

Per questo territorio, che fa parte di un grande sistema economico che connette regioni europee tra le più importanti del Vecchio Continente, è opportuno proseguire nella strategia di sviluppo in maniera analoga a quanto fatto dalla vicina Milano che negli ultimi anni, grazie a grandi cambiamenti operati nel tessuto urbano e ad una poderosa azione di governance e marketing, ha saputo attirare su di sé grandi investimenti e l'interesse dei media.

In una logica win win calibrata su scala territoriale è indubbio che le sinergie già esistenti con la macro regione lombarda debbano essere potenziate e le numerose opportunità in gioco, necessariamente colte. Le sfide giocate sul piano della complementarità competitiva dipendono dalla capacità di potenziamento degli elementi di connessione con il territorio declinate sia sul piano materiale delle infrastrutture fisiche sia sul piano politico orientando gli investimenti strategici verso attività innovative e ad alta intensità tecnologica.

Sono obiettivi ambiziosi che necessitano di un piano di sviluppo strategico condiviso e supportato da tutti gli attori locali, per focalizzare gli investimenti sul capitale umano, sulla competitività delle imprese, sulla promozione dell'innovazione nel campo del lavoro e sul marketing territoriale per attrarre investimenti dal resto dell'Italia e dall'estero.

Da questo punto di vista, il potenziamento delle connessioni è una leva prioritaria per garantire

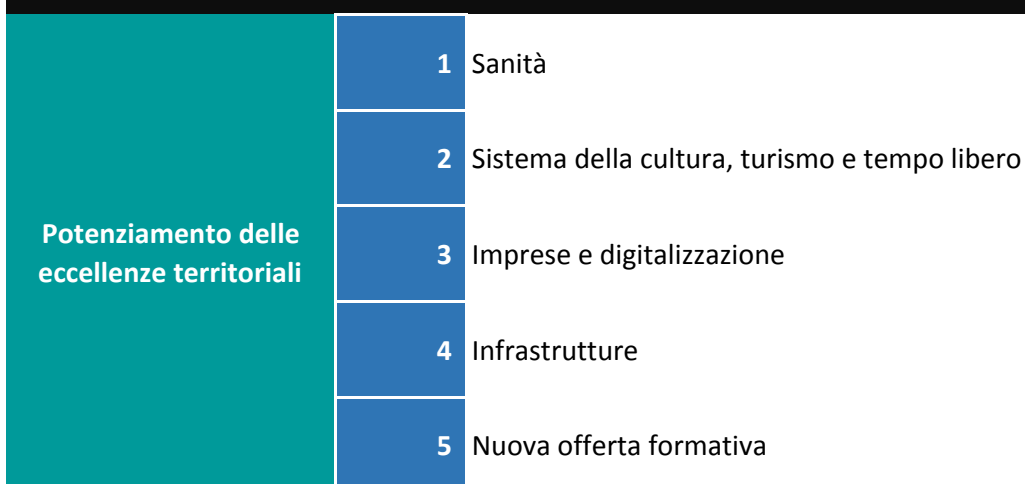
la competitività del territorio. Le infrastrutture già attualmente in progetto che prevedono il collegamento di Orio al Serio alla rete ferroviaria e quello stradale tra Bergamo e Treviglio avranno inevitabilmente impatti positivi sul sistema economico; ne è esempio la Bassa bergamasca che grazie a una recente infrastrutturazione del suo territorio sta conoscendo una rapida fase di sviluppo grazie a investimenti nel settore della logistica e della media e grande distribuzione. Le scelte localizzative di grandi player del mercato internazionale stanno, tuttavia, evidenziando l'opportunità di dotare il territorio di un interporto a servizio di tutta l'area del nord Italia, sebbene il progetto non abbia ancora ottenuto la condivisione da parte di tutti gli attori coinvolti.



OBIETTIVI DI SVILUPPO TERRITORIALE		
Servizio ferroviario di livello europeo	1	Ridurre i tempi di percorrenza Bergamo-Milano
	2	Ridurre i tempi di percorrenza Bergamo-Treviglio
	3	Nuova stazione europea per Bergamo
Infrastrutture e viabilità, consolidare la città metropolitana	4	Connessione rapida aeroporto e Bergamo città e Milano città
	5	Connessione rapida area urbana e pianura
	6	Connessione rapida area urbana e valli
Mobilità sostenibile	7	Potenziare il trasporto pubblico su ferro: completamento del sistema tramviario
	8	Scommettere sulla mobilità dolce
Attivare i parchi di impresa	9	Potenziare i parchi produttivi (Dalmine, Kilometro Rosso..)
	10	Previsione di uno scalo merci/interporto adeguato al ruolo della provincia nella logistica internazionale
Nuove funzioni	11	Sviluppo di funzioni che rispondano ad una domanda di qualità
	12	Potenziamento del turismo

La quantità e varietà di attività produttive che guardano con interesse alla provincia bergamasca spinge le diverse amministrazioni a promuovere azioni di pianificazione territoriali condivise, finalizzate ad integrare le politiche locali con una visione di insieme di medio periodo e a mettere in atto azioni strategiche condivise volte a riorganizzare la mobilità e i nuovi spazi collettivi.

GLI ASSI DELL'INNOVAZIONE



L'attività di sviluppo immobiliare nel contesto bergamasco sta attraversando una fase di grandi cambiamenti. Obiettivo delle amministrazioni è promuovere la rigenerazione di ambiti urbani degradati, partendo da una progettualità integrata (tecnica e sociale) per la quale è necessaria la partecipazione di attori pubblici e privati. Obiettivo condiviso è la promozione di nuovi modelli progettuali e costruttivi, espressione di un "marchio bergamasco" riconoscibile oltre i confini nazionali, valorizzato dalla conoscenza delle più attuali tendenze in atto nel mondo dello sviluppo immobiliare, prime fra tutte la digitalizzazione del cantiere, la responsabilità sociale ed ambientale, l'attenzione alle mutate esigenze del mercato e sostenuto da un dialogo continuo tra tutti i diversi operatori della filiera immobiliare.

Il tema del prodotto immobiliare per la locazione si rivolge in via prioritaria alle due fasce più esterne della domanda immobiliare, gli over 65, appunto, e gli under 35. Le esigenze e le dinamiche economico-sociali, stanno spingendo soprattutto nei contesti del nord Italia la domanda di prima casa verso il mercato della locazione. Le città devono intercettare queste dinamiche offrendo nuovi prodotti immobiliari, con la priorità di riportare anche in aree centrali della città nuove fasce di popolazione.

La locazione deve essere sempre più vista come opportunità di valore per la proprietà, spesso piccola e diffusa, ma anche un motore di sviluppo delle relazioni locali di comunità. Su tale concetto, il PGT del Comune di Bergamo, tra i primi a livello regionale e nazionale, introducendo la categoria di Residenza sociale, attribuisce all'housing sociale, in particolare all'edilizia residenziale in locazione a canone calmierato, il ruolo di servizio al fine di dare una più adeguata risposta alle famiglie in condizioni economiche maggiormente disagiate, alle giovani coppie e alle popolazioni temporanee.

I progetti avviati sia a livello comunale che sovralocale vanno nella direzione di favorire queste polarità. Sulle aree dismesse sono previsti nuovi centri di cura e ricerca in campo medico (Porta sud), spazi universitari (Montelungo Colleoni), nuove sedi di importanti aziende locali (Crespi d'Adda, Kilometro Rosso..), attrezzature per il tempo libero (Nuovo Stadio, Gamec, ex Ote..).

NUOVE MODALITA' DI SVILUPPO

Ricerca nuovi modelli di sviluppo per generare crescita	1	Potenziamento infrastrutture
	2	Nuove funzioni immobiliari: locazione e senior housing
	3	Rigenerazione urbana

GOVERNANCE AL SERVIZIO DELLO SVILUPPO

Ruolo primario delle pubbliche amministrazioni	1	Amministrazioni efficaci e proattive
	2	Alleanze territoriali per gli investimenti
	3	Attivazione di modelli innovativi di partenariato pubblico privato


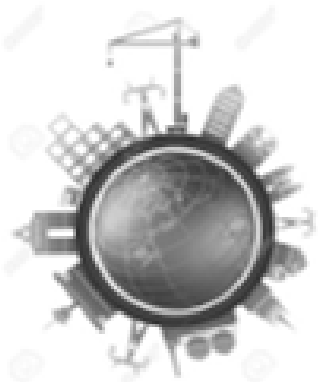
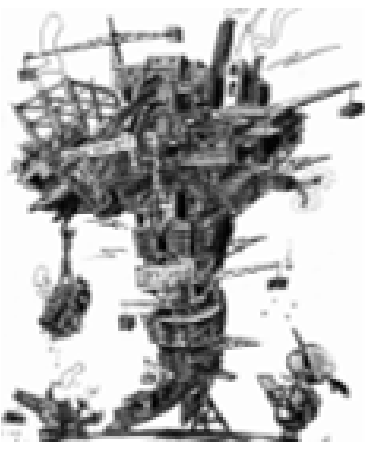
La rigenerazione urbana è l'occasione per valorizzare l'identità dei luoghi anche attraverso il coinvolgimento delle più creative firme dell'architettura. Oltre ad Antonio Citterio Patricia Viel, per Bergamo hanno lavorato lo studio italo-spagnolo EBV Barozzi Veiga, vincitore del concorso per la rigenerazione della Caserma Montelungo Colleoni, lo studio bergamasco De8, Mongado, Big, Jean Nouvel, Richard Meyer, Nicolini.

A fronte di ciò, il territorio ha dimostrato già di poter contare su schemi vincenti e in parte già messi in atto: il confronto continuo tra costruttori, investitori, operatori del settore immobiliare fino ad arrivare agli acquirenti potenziali, sui temi della qualità edilizia e della progettazione dello spazio pubblico per rendere protagonisti del cambiamento gli utenti futuri della città e facilitare il successo delle operazioni e di riflesso sostenere la crescita.

L'industria immobiliare si basa su un delicato equilibrio fra rendimenti e rischi e, fra questi ultimi, l'incertezza sui tempi necessari alla definizione dei processi decisionali della pubblica amministrazione è quello più temuto.

Evidentemente, il successo delle operazioni di sviluppo è il risultato di un lavoro complesso che vede il confronto collaborativo continuo tra operatori privati e amministrazione pubblica. A Bergamo, l'Amministrazione comunale ha da tempo instaurato un dialogo aperto con gli operatori privati anche sotto forma di sgravi e incentivi quali, a titolo di esempio, le delibere per la revisione degli oneri con sconti applicati sulla rigenerazione di aree già urbanizzate, gli incentivi previsti sulle riduzioni di volumetrie e l'eliminazione degli obblighi di monetizzazione per l'insediamento in edifici dismessi di funzioni della media o grande distribuzione.

Il proficuo dialogo pubblico privato si traduce in metri quadrati di nuove funzioni già in cantiere e in nuovi consistenti investimenti. Attualmente nel solo capoluogo, sono oltre 800mila i metri quadrati previsti nei diversi progetti di sviluppo a cui si aggiungono 80mila metri quadrati di beni immobili da trasformare a nuove funzioni perché riferito a edifici in corso di dismissione o recentemente liberati da enti pubblici spesso localizzati negli ambiti più centrali della città.

Bergamo, Ambiti di trasformazione e valorizzazione		
		Slp consentita (mq)
Ambiti di trasformazione e progetti in corso		
	Caserma Montelungo Colleoni	32.600,00
	Ex Ospedali riuniti, largo Barozzi	123.000,00
	ex Ote, Chorus Life	40.850,00
	ex carceri Sant'Agata	3.500,00
	Quartoverde	15.000,00
	Stadio	2.000,00
	Porta sud*	480.000,00
	ex Mangimi Moretti	4.500,00
	Area Reggiani	100.000,00
	Redona Centro	13.000,00
	Ampliamento RSA Carisma	8.200,00
	Kilometro Rosso - nuova sede di Confindustria	6.500,00
	Nuova Gamec	6.500,00
TOTALE PROGETTI IN CORSO		835.650,00
Ambiti da valorizzare		
	Sede Italcementi, via Camozzi	12.300,00
	ex Banca Intesa, via Camozzi	3.000,00
	edificio ex Telecom, via Tasso	3.000,00
	sede di Confindustria, via Camozzi	5.000,00
	Immobili Guardia di Finanza	26.000,00
	sede Agenzia delle Entrate	18.000,00
	liceo artistico	2.000,00
	ex carceri Sant'Agata	2.200,00
	Palazzo Lupi	7.400,00
TOTALE AMBITI DA VALORIZZARE		78.900,00
TOTALE COMPLESSIVO		914.550,00

*superfici in corso di definizione a seguito di stesura del masterplan

Bergamo, investimenti previsti	
Investimenti immobiliari	Euro
Kilometro Rosso - nuova sede di Confindustria	22.000.000
Carcere di Sant'Agata	9.000.000
Nuova Guardia di Finanza	250.000.000
Caserma Montelungo - Colleoni	60.000.000
Area ex Ote - Chorus Life	100.000.000
Nuovo Stadio dell'Atalanta	40.000.000
Ex Mangimi Moretti	12.000.000
Quartoverde	40.000.000
Redona Centro	25.000.000
Porta sud	950.000.000
Ampliamento RSA Carisma	40.000.000
Spostamento del Gamec nell'ex Palazzetto dello sport	10.000.000
Ampliamento aeroporto "Il Caravaggio"	113.000.000
Area Reggiani	200.000.000
Ristrutturazione Teatro Donizetti	18.000.000
Recupero periferie (bando periferie)	18.000.000
Ex carceri Sant'Agata, parte di 1.300 mq residenziale	3.600.000
Totale	2.110.600.000

Bergamo dunque come una grande impresa, che non si è mai fermata e che oggi si dimostra più vitale che mai. L'ammontare di questi interventi è in grado di generare un giro di affari di quasi **2 miliardi di euro, ai quali si aggiungono gli oltre 400 milioni di interventi negli ambiti provinciali oggetto di approfondimento. Valori che potrebbero duplicarsi se si considerano i 3 milioni di metri quadrati assentiti dai piani di governo del territorio di tutti i principali comuni.**

Provincia di Bergamo, ambiti selezionati, investimenti previsti	
	Euro
Treviglio	
Sistemazione Palafacchetti	2.000.000
Recupero Stazione ovest	600.000
Cascina Ganassina	1.000.000
Capriate San Gervasio	
Ampliamento Parco Leolandia	40.000.000
Recupero Crespi d'Adda	100.000.000
Ponte San Pietro	
Palazzetto	2.200.000
San Pellegrino Terme	
Outlet San Pellegrino Terme	98.000.000
Recupero Grand Hotel	23.000.000
Nuova sede Sanpellegrino	90.000.000
Alzano Lombardo	
Recupero ex cementificio	40.000.000
Clusone	
Palazzetto	1.900.000
Curno	
Ampliamento centro commerciale	15.000.000
Carbon factory, Brembo S.p.A.	7.000.000
Totale investimenti previsti	420.700.000

Agli oltre 2miliardi di euro in gioco tra capoluogo e principali territori analizzati, si sommano infine gli investimenti previsti nel settore delle infrastrutture che, sulla base della stima elaborata sui numeri a disposizione ammontano a quasi 900milioni di euro.

Provincia di Bergamo, investimenti previsti in infrastrutture	
	Euro
Bergamo - Treviglio	400.000.000
Variante di Zogno	33.000.000
Raddoppio ferroviario Ponte San Pietro-Montello	120.000.000
Collegamento ferroviario Aeroporto "Il Caravaggio" - Porta Sud (stazione)	150.000.000
Rondò A4 uscita Bergamo	25.000.000
Teb2	150.000.000
Totale	878.000.000

Convegno RenaissANCE

70° anniversario ANCE Bergamo

Presentazione della ricerca
“Bergamo e i suoi territori”

70 ANCE | BERGAMO

1948 - 2018

PROGRAMMA 9/11/2018

RENAISSANCE

CRESCITA E OPPORTUNITÀ PER I TERRITORI DI BERGAMO
REAL ESTATE - INFRASTRUCTURE INVESTMENT OPPORTUNITY

AUDITORIUM LUCIO PARENZAN
OSPEDALE PAPA GIOVANNI XXIII
BERGAMO
ORE 16:30

16.00 | APERTURA REGISTRAZIONE

16.30 | SALUTI ISTITUZIONALI
Giorgio Gori
Giovanni Paolo Malvestiti

Sindaco del Comune di Bergamo
Presidente Camera di Commercio di Bergamo

Intervento di saluto dei rappresentanti enti patrocinanti e istituzioni

17.15 | RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Vanessa Pesenti

Presidente ANCE Bergamo

17:45 | INTERVENGONO

Claudia Terzi
Stefano Scaglia
Enrico Cereda
Simone Crolla

Assessore Regione Lombardia
Presidente Confindustria Bergamo
Amministratore Delegato IBM Italia
Amministratore Delegato American Chamber of Commerce in Italy

Jean Marc Janailhac
Stefano Keller

Senior Advisor - Macquarie Capital Europe
Managing Director & Partner Lfpi Italia REIM

Eugenio Kannès
Enrico Leopardi
Cristian Vitali

Chief Real Estate Technical Officer - CDP Investimenti SGR
Responsabile Programma Lombardia Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Vicepresidente ANCE Bergamo

Guglielmo Pelliccioli

Moderatore - Il Quotidiano Immobiliare

19:30 | CONCLUSIONI

Gabriele Buia

Presidente ANCE

19:45 | PREMIAZIONI

L'elenco dei relatori potrebbe subire variazioni

Con il contributo di:



Con il patrocinio di:



Ricerca effettuata da:



Partners:



Ai partecipanti iscritti agli ordini professionali verranno riconosciuti crediti formativi come segue.

Ai fini del rilascio dei CFP è obbligatoria la presenza al 100% della durata del Convegno

Iscritti al collegio dei Geometri: 1 CFP | Iscritti all'Ordine degli Ingegneri: 3 CFP | Iscritti all'Ordine degli Architetti: 2 CFP

Riconoscimento crediti formativi:



Per conferme e iscrizioni: <http://www.ancebergamo.it/evento/3025>

ANCE Bergamo - Via dei Partigiani, 8 - 24121 - Bergamo
Tel. 035/242674 - info@ancebergamo.it - www.ancebergamo.it





*La ricerca è stata realizzata da Scenari Immobiliari nelle persone di
Ida De Angelis, Ernesto Trotta, Fabrizio Trecci, Tommaso Romagnoli.*

Ricerca effettuata con il contributo della Camera di Commercio di Bergamo.

Si tratta di un documento riservato.

*Nessuna parte di esso può essere riprodotta senza autorizzazione di
ANCE Bergamo - Associazione costruttori edili e di Scenari Immobiliari.*

Scenari Immobiliari è un marchio registrato. Tutti i diritti riservati.



Camera di Commercio
Bergamo

SCENARI IMMOBILIARI
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

70 ANCE | BERGAMO
1948 - 2018

ANCE Bergamo

Associazione Costruttori Edili Bergamo

Via Partigiani, 8 - 24121 Bergamo
T 035 242674

info@ancebergamo.it - www.ancebergamo.it

