





Estratto della ricerca<sup>1</sup>

# BERGAMO E I SUOI TERRITORI

# Motore di investimenti in Real Estate e Infrastrutture per lo sviluppo sociale e la crescita economica Iombarda

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> La versione integrale della ricerca sarà oggetto di ulteriori incontri di studio e approfondimento.

### Sommario

INTRODUZIONE	3
LE ECCELLENZE DEL TERRITORIO	3
QUALCHE DATO	8
IL MERCATO IMMOBILIARE DI BERGAMO	g
LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA – OBIETTIVI E OPPORTUNITÀ	11
BERGAMO E I SUOI TERRITORI	11
OBIETTIVI DI SVILUPPO TERRITORIALE	
GLI ASSI DELL'INNOVAZIONE	13
NUOVE MODALITÀ DI SVILUPPO	14

### **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 di abitanti. La vicinanza con il capoluogo lombardo e la stretta connessione con territori ad altro 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.

### 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 macroregione 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 -ll 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'imprese 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. È 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 in 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 **Minitalia 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 lCity 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 Mbts 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 110milioni 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, mentre 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.

La stessa azienda Sanpellegrino, che ha in corso un ampio progetto relativo alla logistica, ha la necessità di una TEB2 che prosegua fino a San Pellegrino per il trasporto dei propri prodotti, alleggerendo in questo modo il peso sulla viabilità stradale.



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.

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

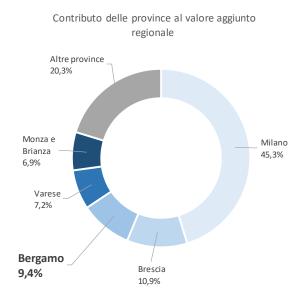
La seconda linea strategica punta sul potenziamento della dotazione infrastrutturale con l'obiettivo di intensificare i flussi turistici aumentando la conoscenza del territorio bergamasco e, allo stesso tempo, investire sulla promozione e l'offerta dei beni e delle attività culturali rafforzando l'identità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

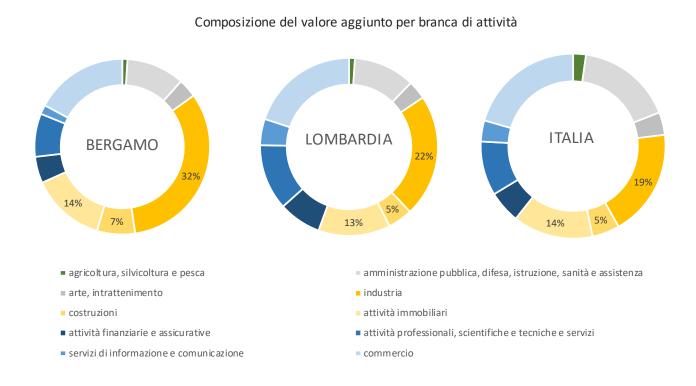
### **QUALCHE DATO**

La provincia di Bergamo si colloca al secondo posto a livello regionale e nazionale (dopo Milano) per maggiore concentrazione di redditi superiori ai 120mila euro e con circa 27.000 euro di valore aggiunto pro capite contribuisce per il 9,4% al valore aggiunto delle attività economiche lombarde, posizionandosi al secondo posto con Brescia.



Fonte: Rielaborazione di Scenari Immobiliari su dati Istat

Nello specifico il settore delle costruzioni con oltre 2 miliardi di euro genera il 7% del valore aggiunto complessivo provinciale (la media regionale è del 4,5%, quella nazionale del 4,8%); quello immobiliare – che raccoglie le attività propriamente di servizio (quali per esempio asset management, property management, agency, advisory, facility management) – genera invece il 14%.



Bergamo è la provincia lombarda con il più basso livello di disoccupazione: 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) e quello di disoccupazione è il 5,3% (meno della metà del dato nazionale che nel 2017 è risultato pari al 10,9%)

### IL MERCATO IMMOBILIARE DI BERGAMO

La recente crisi economica ha avuto un impatto sul mercato immobiliare lombardo più contenuto rispetto al resto del Paese, con una riduzione delle compravendite nell'ultimo decennio pari al 17,5 % contro una media nazionale del 28%, mentre le quotazioni immobiliari hanno subito una flessione con intensità variabile a seconda della localizzazione: nelle aree più dinamiche (come ad esempio le città di Milano, Bergamo, Brescia e Monza) il calo è stato contenuto all'interno dell' 1%, contro flessioni superiori al 5% per realtà meno dinamiche.

In ambito **residenziale**, il **mercato immobiliare** della provincia di Bergamo ha ritrovato nuova stabilità, ritornando ad avvicinarsi al numero di transazioni del 2011: la dinamicità del mercato bergamasco è confermata

dall'andamento delle transazioni nell'anno 2017, aumentate del 2,1% rispetto all'anno precedente, interessando l'1,8% dello stock esistente (contro una media nazionale dell'1,6%) e con una intensità del 2,5% rispetto al numero dei nuclei familiari residenti (contro una media nazionale del 2,2%).

La situazione di Bergamo città è ancora più positiva: il numero di unità immobiliari residenziali compravendute nel 2017 ha avuto un incremento del 9,2% rispetto all'anno precedente, confermando il recupero osservato a partire dalla fine del 2014 tanto che la crescita delle transazioni sta gradualmente contribuendo alla riduzione della forbice tra offerta e compravenduto, determinando una crescita del tasso di assorbimento fino al 65%.

Con riferimento alle quotazioni immobiliari, l'andamento appare ancora molto differenziato tra le zone centrali e semicentrali del capoluogo, che a partire dal 2016 sono comunque tornate a crescere contribuendo, unitamente all'aumento del numero delle transazioni, all'incremento di fatturato del 7,6% rispetto all'anno precedente.

Il mercato residenziale deve comunque tenere conto delle profonde trasformazioni della nostra società: progressivo invecchiamento della popolazione, precarizzazione delle carriere lavorative, contrazione della capacità di spesa delle famiglie e riduzione della dimensione dei nuclei famigliari. A Bergamo la media 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.

È pertanto fondamentale puntare sul mercato delle locazioni, non solo nella forma tradizionale ma anche adeguando l'offerta alle nuove forme di residenzialità quali Senior Housing, Social Housing, Co-housing e Student Housing.

Segnali positivi arrivano anche dal **mercato immobiliare terziario**, che nel corso degli ultimi anni si è mosso nella nostra provincia con andamento oscillante. I dati provvisori relativi alle transazioni del primo trimestre 2018 rivelano uno scenario di generale miglioramento.

Nel 2017 c'è stato un incremento delle superfici scambiate in Bergamo città del 14,3% rispetto all'anno precedente. L'assorbimento si è attestato a quota 61,5%, conseguendo il risultato migliore dell'ultima decade.

È tuttavia necessario adeguare il mercato alle richieste di investitori ed utilizzatori finali, sempre più orientate verso immobili di elevato standard quali gli immobili del terziario direzionale di Classe A che, soprattutto se ben posizionati rispetto alle principali infrastrutture, sono opzionati ancor prima che l'immobile venga terminato.

Anche il **mercato immobiliare commerciale** ha mostrato un graduale recupero nel corso dell'ultimo biennio: c'è stata una consistente crescita del numero di transazioni che ha interessato sia il capoluogo che il resto della provincia. I protagonisti di questa ripresa sono stati il settore delle *high street*, in particolare nelle realtà con una forte vocazione turistica, e il mercato dei centri commerciali, che nella nostra provincia ha potuto beneficiare di sviluppi di grande importanza.

Nella città di Bergamo, che rimane comunque una realtà relativamente piccola per il mercato immobiliare commerciale locale, la ripresa delle transazioni nell'ultimo biennio è stata accompagnata anche da una maggiore tenuta delle quotazioni immobiliari, rimasta sostanzialmente invariata nelle zone centrali e semicentrali.

Infine, grazie anche alla favorevole posizione del nostro territorio che ha saputo attrarre importanti investimenti nel settore della distribuzione delle merci, un graduale incremento del numero di transazioni ha interessato anche il **mercato degli immobili ad uso produttivo** della provincia di Bergamo, per cui si registra una prima ripresa di canoni e prezzi, invertendo il trend negativo in corso dai primi anni della crisi economica. Complessivamente, le transazioni rilevate nel 2017 hanno interessato il 2,6% dello stock provinciale, dato ampiamente superiore alla media nazionale dell'1,4%.

### LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA – OBIETTIVI E OPPORTUNITÀ

Oggi in gioco sul territorio provinciale vi sono circa 3.250.000 di metri quadrati di nuova SIp (superficie lorda di pavimento), equamente distribuita tra le destinazioni d'uso residenziale, terziario, commerciale e produttivo. La localizzazione degli ambiti di trasformazione evidenzia il ruolo catalizzatore delle infrastrutture, siano esse destinate alla mobilità su gomma o su ferro, importante volano per interventi e piani di nuova realizzazione e rigenerazione.

Le maggiori volumetrie si concentrano infatti non solo nella cerchia di Bergamo e comuni limitrofi (Dalmine, Stezzano, Brembate, Seriate, Capriata San Gervasio e Orio al Serio) ma anche lungo la linea ferroviaria Treviglio-Brescia (in particolare nei comuni di Romano di Lombardia e Cividate al Piano), lungo la linea ferroviaria Bergamo-Treviglio (in particolare nei comuni di Levate e Verdello), lungo la linea ferroviaria Bergamo-Brescia (in particolare i comuni di Seriate, Montello, Chiuduno e Telgate), lungo la linea ferroviaria Bergamo-Lecco (in particolare nei comuni di Ponte San Pietro, Ambivere, Pontida e Cisano Bergamasco), lungo la linea ferroviaria Bergamo-Carnate-Milano (in particolare i comuni di Terno d'Isola e Calusco d'Adda), lungo l'autostrada BreBeMi (in particolare nei comuni di Fara Olivana con Sola e Calcio) e lungo l'autostrada A4 (in particolare i comuni di Grumello del Monte e Telgate).

### BERGAMO E I SUOI TERRITORI

Il giro di affari oggi 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.

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 socioeconomico 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 macroregione lombarda debbano essere potenziate e le numerose opportunità in gioco, necessariamente colte. Le sfide giocate sul piano della complementarietà 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

### Potenziamento delle eccellenze territoriali

- 1. Sanità
- 2. Sistema della cultura, turismo e tempo libero
- 3. Imprese e digitalizzazione
- 4. Infrastrutture
- 5. Nuova offerta formativa

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 economiche e 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 MODALITÀ 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 questi temi, 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 80 mila 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, investimenti immobiliari previsti

- Kilometro Rosso nuova sede di Confindustria
- Carcere di Sant'Agata
- Nuova Guardia di Finanza
- Caserma Montelungo Colleoni
- Area ex Ote Chorus Life
- Nuovo Stadio dell'Atalanta
- Ex Mangimi Moretti
- Quartoverde
- Redona Centro
- Porta Sud
- Area Reggiani
- Ampliamento RSA Carisma
- Spostamento della Gamec nell'ex Palazzetto dello Sport

- Ampliamento aeroporto "Il Caravaggio"
- Ristrutturazione Teatro Donizetti
- Recupero periferie (bando periferie)

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 400milioni di interventi negli ambiti provinciali oggetto di approfondimento. Valori che potrebbero duplicarsi se si considerano i 3milioni di metri quadrati assentiti dai piani di governo del territorio di tutti i principali comuni.

### Provincia di Bergamo, (selezionati) investimenti immobiliari previsti

### **Capriate San Gervasio**

- Ampliamento Parco Leolandia
- Recupero Crespi d'Adda

### San Pellegrino Terme

- Outlet San Pellegrino Terme
- Recupero Grand Hotel
- Nuova sede Sanpellegrino

### **Alzano Lombardo**

Recupero ex cementificio

### Curno

- Ampliamento centro commerciale
- Carbon factory, Brembo spa

Agli oltre 2 miliardi 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

- Bergamo- Treviglio
- Variante di Zogno
- Raddoppio ferroviario Ponte San Pietro Montello
- Collegamento ferroviario Aeroporto II Caravaggio Porta Sud (stazione)
- Rondò A4 uscita Bergamo
- TEB2

# Cusone Outlet San Pellegrino Recupero Grand Hotel Nuova sede Sanpellegrino Ex Carceri Sant'Agata Palazzetto Ex Mangimi Morett Porta Sud Seriute Dalmine Steezano Ampliamento Parco Leolandia Recupero Crespi d'Adda - Nuova sede Gruppo Percassi

Recupero Stazione Ovest Cascina Ganassina

Sistemazione Palafacchetti

