

## Atto del Consiglio

### Dati dell'atto

PG (Nr. / Anno)	321019 / 2021
Proposta (Tipo / Nr. / Anno)	DCPRO / 91 / 2021
Repertorio (Tipo / Nr. / Anno)	DC / 79 / 2021
Data seduta	12/07/2021
Data esecutività	24/07/2021
Unità di riferimento	Ufficio di Piano
Oggetto	ASSENSO PRELIMINARE ALLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 34 D.LGS. 267/2000 E DEGLI ARTT. 59 E 60 L.R. 24/2017 TRA COMUNE DI BOLOGNA E CDP INVESTIMENTI SGR S.P.A., PER IL RIUSO E LA RIGENERAZIONE DELLE EX CASERME SANI, MAZZONI E MASINI

### Testo dell'atto

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

#### IL CONSIGLIO

PREMESSO che

il Comune di Bologna, con delibere di Giunta P.G. n. 307770/2020 del 3.8.2020 e P.G. n. 307769 del 3.8.2020 ha autorizzato Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr ( d'ora in poi CDPI) alla presentazione e formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), rispettivamente per la ex Caserma Sani e per la ex Caserma Mazzoni, dando atto delle richieste di integrazioni e approfondimenti progettuali avanzate dagli enti coinvolti nelle Conferenze di Servizi istruttorie;

i due compendi, unitamente alla ex Caserma Masini la cui proprietà è ugualmente di CDPI, erano disciplinati dal POC Rigenerazione Patrimoni Pubblici ( POC RPP) vigente dal 6 aprile 2015 e approvato con propria deliberazione P.G.n. 55481/2016, e in particolare dagli artt. 14, 16 e 17 , prevedendo l'attuazione con PUA per le ex Caserme Sani e Mazzoni, demandando per l'ex caserma Masini a un permesso di costruire convenzionato, e dettando per ciascuna i carichi insediativi/parametri e indici urbanistici, le destinazioni d'uso, le dotazioni e le misure per la sostenibilità;

Il POC RPP, nel sistema pianificatorio dettato dalla L.R. 20/2000, era lo strumento urbanistico del Comune di Bologna dedicato al governo di trasformazioni territoriali da attuarsi all'interno di aree, facenti parte di patrimoni appartenenti ad alcuni soggetti o organismi di diritto pubblico, rese utilizzabili dal cessare degli usi precedentemente insediati e per le quali, alla luce di una serie di accordi sottoscritti con i soggetti proprietari, si era concordato di intervenire per innescare e sostenere processi di rigenerazione urbana.

in particolare per i compendi militari delle ex caserme Sani, Mazzoni e Masini già nel 2007 era stato siglato un accordo tra Comune di Bologna, Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia del Demanio per la loro valorizzazione, che aveva portato alla sottoscrizione in data 6 luglio 2015 tra CDPI e l'Amministrazione comunale di un accordo ai sensi dell'art. 18, L.R. n. 20/2000 stessa propedeutico al POC;

in sede di autorizzazione alla presentazione dei PUA, la Giunta aveva auspicato che in fase di redazione di entrambi il proponente considerasse la recente assunzione della proposta di Piano Urbanistico Generale - avvenuta il 7 dicembre 2020 con deliberazione consiliare P.G.n. 519336/2020 -come quadro strategico entro il quale collocare gli interventi:

per la ex caserma Mazzoni si è chiesto anche di tenere quale riferimento il dibattito pubblico svoltosi nelle sedute di presentazione del piano; la proposta infatti era stata oggetto di confronto pubblico il 17 aprile 2020 nella seduta della Commissione territorio del Quartiere Santo Stefano e il 1 giugno 2020 nella seduta della Commissione territorio del Quartiere Savena, nonché discussa nella VIII Commissione consiliare, nella seduta del 22 e 28 maggio 2020; dal contributo formalmente presentato dai residenti nella zona costituitosi in Comitato emergeva in particolare il bisogno di incrementare e qualificare gli spazi aperti previsti in particolare lungo via delle Armi, valorizzando la presenza del Canale di Savena, la richiesta di riconsiderare con attenzione il riutilizzo come sede scolastica di un edificio esistente, nonché di rivedere il mix funzionale proposto tenendo presente le possibili criticità legate all'insediamento di un nuovo supermercato - previsto nel progetto preliminare del PUA-, la centralità degli spazi verdi e per le attività di quartiere;

per quanto riguarda la ex Caserma Sani, che si attesta lungo uno degli assi maggiormente interessati dalla concentrazione di insediamenti per lo sviluppo dell'attrattività della città di Bologna (Tecnopolo-Fiera) e il cui progetto è l'esito di un Concorso internazionale, bandito da CDPI nel 2016 e aggiudicato nel 2017, il cui bando è stato costruito sulla base di un confronto con cittadini e associazioni della zona e con il Quartiere Navile, in coerenza con tale progetto la Giunta auspicava un'offerta qualificata di abitazioni sociali in un contesto verde e attento alla mobilità sostenibile, di valorizzare al massimo il verde pubblico posto in fregio a via Ferrarese, superando la soluzione a parcheggio pubblico proposta per la zona nord-ovest del compendio;

alla luce di tali indicazioni, e nell'ottica di inserirsi nelle strategie delineate dalla proposta di PUG assunta e poi adottata, CDPI ha ritenuto di modificare i progetti, e a tale scopo sono stati effettuati diversi incontri con i tecnici e con la rappresentanza politica dell'Amministrazione, perché i nuovi progetti rispondessero a quanto richiesto nonché alla esigenza di renderli fattibili da un punto di vista economico-finanziario, posto che da quando sono stati siglati i primi accordi relativamente alle aree in questione a quando si è arrivati a definire i PUA sono mutate diverse variabili economiche che hanno reso necessario rivedere i relativi piani economico-finanziari; la Legge regionale n. 24/2017 stessa assegna alla sostenibilità economico-finanziaria degli interventi un ruolo centrale e dirimente, per garantire la concreta fattibilità e la effettiva attuazione degli interventi programmati e ritenuti di interesse pubblico;

nel corso degli incontri è emerso che le modifiche dei progetti richiedevano una modifica al POC RPP vigente, e si è altresì posta la necessità di individuare un percorso che ne consentisse l'approvazione in tempo utile e compatibile con il percorso già avviato del PUG, che dopo l'adozione avvenuta il 7 dicembre 2020 è stato inviato al Comitato Urbanistico Metropolitano per l'espressione del parere di competenza, e che l'Amministrazione intende approvare prima della scadenza del mandato amministrativo in corso;

ATTESO CHE

considerata la comune volontà di procedere alla approvazione dei progetti attraverso uno strumento che consenta di oltrepassare la fase di passaggio tra la vecchia e la nuova disciplina legislativa e pianificatoria, le Parti hanno concordato che lo strumento più adeguato sia costituito dall'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 59 della L.R. 24/2017, che la giurisprudenza definisce *"uno strumento duttile di azione amministrativa, preordinato, senza rigidi caratteri di*

specificità, alla rapida conclusione dei procedimenti” e stante l’art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 che ammette la possibilità di avviare e concludere, nel periodo transitorio, gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione dei progetti che comportano l’effetto di variante alla pianificazione, nonché la Circolare a firma dell’Assessore Donini PG/2018/0179478 del 14.03.2018, “Primo indicazioni applicative sulla L.R. n. 24/2017”, nella quale la Regione Emilia-Romagna ha confermato che nelle more dell’approvazione del nuovo PUG è possibile avviare, tra gli altri, i procedimenti di approvazione di POC c.d. “tematici”, ossia diretti alla pianificazione di specifiche tipologie di insediamenti;

VISTO il parere del Servizio Giuridico del Territorio della Regione Emilia-Romagna P.G/20202/706931 del 02/11/2020 in cui si chiarisce che, con gli accordi di programma in variante, si approvano i progetti delle opere, interventi o programmi di intervento che ne costituiscono l’oggetto e “conformano” il territorio allo scopo di renderne ammissibile la realizzazione, cioè variano gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, per quanto attiene alla localizzazione e all’ammissibilità dell’intervento;

RITENUTO pertanto che tale istituto, volto nel caso di specie ad approvare i progetti di riuso e rigenerazione urbana (ai sensi della L.R.20/2000 qualificabili nella forma di POC tematico) dei compendi militari in questione, appare come quello più indicato, anche per garantirne il coordinamento temporale di approvazione con i tempi previsti per l’approvazione del PUG adottato, per procedere alla sollecita attuazione degli interventi, caratterizzati da una elevata complessità e accomunati dal promotore (CDPI), dall’obiettivo (di riqualificazione e valorizzazione) nonché dalla natura dei cespiti (trattasi infatti di ex caserme dismesse); ciò anche alla luce del Protocollo di Intesa sottoscritto dal Sindaco e dall’Amministratore delegato di CDPI in data 4.2.2020, in cui si è ribadito l’impegno reciproco a individuare progetti di valorizzazione sostenibile e a renderne possibile la concreta attuazione, promuovendo lo sviluppo economico e sociale della comunità, anche in relazione agli immobili oggetto del presente accordo;

#### DATO ATTO CHE

In data 21.12.2020 CDPI ha presentato al Comune di Bologna una richiesta, annotata con PG n. 539143/2020, di indizione della procedura accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna ai sensi degli artt. 59 e 60 L.R. n. 24/2017, in relazione ai compendi militari dismessi Ex caserma Sani, Mazzoni e Masini.

gli elaborati tecnici sono stati prodotti con PG n. 542379/2020, PG n. 542663/2020 e PG n. 542377/2020 rispettivamente per l’ ex caserma Mazzoni, l’ ex caserma Sani ed ex caserma Masini, e successivamente integrati, a seguito di richiesta dell’Amministrazione di documentazione essenziale, con PG n. 40034/2021, con PG n. 130044/2021;

In data 29.3.2021 è stata pertanto indetta dal Sindaco la Conferenza Preliminare per l’approvazione preliminare dell’oggetto dell’accordo e delle varianti che lo stesso comporta, la cui prima seduta si è tenuta in data 8 aprile (per l’illustrazione del progetto della ex Caserma Sani) e in data 9 aprile (per l’illustrazione dei progetti delle ex Caserme Masini e Mazzoni), oltre alla seduta del 24 aprile dedicata alla valutazione dei profili di competenza della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia della proposta progettuale, riguardante gli immobili di interesse culturale e archeologico tutelati;

alla Conferenza Preliminare partecipano i seguenti soggetti:

- 
- Città Metropolitana di Bologna
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara - Tutela architettonico-paesaggistica
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara - Tutela archeologica,
  - Sezione Provinciale di Bologna di ARPAE - Area Prevenzione Ambientale Metropolitana
  - Dipartimento di Sanità Pubblica di AUSL Bologna - U.O. Ambiente, Igiene Edilizia e Urbanistica
  - Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
  - Servizio Sicurezza territoriale e protezione civile di Bologna - Regione Emilia Romagna
  - Consorzio della Bonifica Renana
  - Consorzio della Chiusa di Casalecchio
  - Agenzia del Demanio - Direzione Territoriale Emilia Romagna
  - HERA Spa - INRETE Distribuzione Energia Spa
  - HERAmbiente Spa
  - ATERSIR - Agenzia territoriale dell’Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti
  - E- Distribuzione Spa
  - Settori interni del Comune di Bologna per i contributi istruttori

la Città Metropolitana ha comunicato che, essendo nel frattempo decaduto il POC RPP, non risulta necessaria la sottoscrizione dell’accordo da parte del ViceSindaco Metropolitan e che parteciperà all’Accordo in veste di autorità competente chiamata a esprimersi in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell’art. 5, c. 7, L.R. n. 20/2000 e degli artt 18, 19 comma 3 lett. b e 60 comma 2 lett. b) della L.R.24/2017;

stante la fase di passaggio sopra richiamata, i progetti per la rigenerazione dei compendi sono stati redatti secondo le disposizioni della disciplina comunale conforme alla LR 20/2000 (Psc 2008, POC RPP 2016 e Rue 2009), e come tali valutati e autorizzati; considerata la data di consegna degli elaborati per l’Accordo e l’avvio della conferenza in data antecedente all’approvazione dello stesso, si è optato per redigere le istruttorie in relazione alla disciplina consolidata e vigente al momento della presentazione dell’istanza, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla circolare regionale sull’applicazione della LR 24/2017 sopra richiamata, verificando la compatibilità degli obiettivi dei progetti con l’impianto strategico del nuovo PUG, che costituisce la cornice per la sottoscrizione del presente Accordo;

per quanto sopra esposto, la disciplina di riferimento per la presentazione e il rilascio dei titoli edilizi sarà quella dettata da PSC e RUE vigenti alla data di avvio del procedimento dell’Accordo e sulla base dei quali, ferma restando la verifica di compatibilità con le strategie del PUG all’epoca adottato, sono state condotte le verifiche degli elaborati presentati;

come previsto dall’azione 1.1b del PUG, eventuali proposte di variante ai progetti approvati con questo Accordo, presentate per rispondere a nuove esigenze legate all’adeguamento alle strategie del PUG e all’evoluzione nel tempo della domanda, potranno essere esaminate con riferimento agli usi ammessi e ad altre caratteristiche dei progetti, ma non potranno aumentare le capacità edificatorie nè ridurre le quantità di dotazioni stabilite dall’Accordo ;

con note PG n. 217375/2021 PG n. 217291/2021, e PG n. 217295/2021 del 12 maggio trasmesse a mezzo PEC l’Amministrazione comunale ha chiesto a CDPI di aggiornare entro la data del 14 giugno c.a. i progetti rispettivamente delle ex caserme Sani, Mazzoni e Masini con gli approfondimenti e le integrazioni richieste dagli Enti e dai Servizi interessati, come da note in atti all’Ufficio di Piano;

CDPI ha integrato in data 14 giugno con PG n. 271039/2021 271043/2021, 271049/2021, 271058/2021, 271127/2021, 271138/2021, 271148/2021, 271155/2021 271410/2021, 271422/2021, 271437/2021, 271468/2021, 271491/2021, 271502/2021 per quanto riguarda la Sani, con PG n. 271054/2021, 271113/2021, 271116/2021, 271120/2021, 271552/2021273061/2021, 273778/2021, 282266/2021 per quanto riguarda la Mazzoni e con PG n. 271107/2021 per quanto concerne la Masini e i progetti integrati sono stati trasmessi agli enti e servizi invitati al fine di consentire l’espressione del parere, da rendersi entro il 25 giugno;

i pareri degli Enti e Settori e Servizi, pervenuti nei termini stabiliti dalla Conferenza dei Servizi Preliminare, sono risultati favorevoli, in alcuni casi con prescrizioni o condizioni; gli elaborati progettuali debbono essere adeguati prima della seduta della Conferenza Preliminare che verrà convocata per verificare il consenso unanime sull’Accordo, a seguito della quale la proposta di Accordo, con tutti gli elaborati necessari indicati al comma 3 dell’art. 60 della L.R. 24/2017 potrà essere depositata per la fase di pubblicità e presentazione delle osservazioni ;

#### RILEVATO che

per quanto riguarda l’area dell’ex caserma Sani, di superficie pari a circa 10,5 ettari, la stessa si colloca tra via Ferrarese e via Stalingrado, in un contesto

che è stato interessato da profondi cambiamenti, a seguito soprattutto della dismissione di numerose attività produttive. Nell'area dell'ex caserma si prevede la realizzazione di un insediamento ad usi misti (prevalentemente residenziale, di cui una percentuale tra il 16,5% e 20% destinata ad ERS), con usi direzionali, commerciali, ricettivi, socio-sanitari), destinati a intercettare differenti tipi di domanda e tali da incidere favorevolmente sulla composizione sociale del contesto. L'ex caserma è stata dichiarata di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, per la presenza di testimonianze significative dell'architettura militare del secolo scorso; pertanto il progetto del comparto tiene conto della conservazione e del recupero di alcuni edifici esistenti ritenuti meritevoli di tutela;

all'interno dell'area sono stati individuati 27 esemplari arborei classificati ai sensi del vigente Regolamento del Verde come "alberi di grande rilevanza"; il progetto nel suo insieme ne prevede la compensazione all'interno dell'intervento urbanistico complessivo; stante la rilevanza degli esemplari, CDPI si impegna, nella successiva fase di progettazione esecutiva delle infrastrutture e degli edifici a verificare puntualmente la possibilità di conservarli.

le dotazioni territoriali previste dal progetto prevedono la realizzazione di nuovo verde pubblico, spazi per la mobilità carrabile (strade e parcheggi pubblici) e spazi per la mobilità ciclopedonale;

sono inoltre previsti:

- il recupero e la cessione al Comune del fabbricato dell'ex guardiana, posto su via Ferrarese, con funzione di Centro civico a servizio del quartiere;
- la cessione al Comune degli edifici n. 1 (magazzino) e n. 20 (ex 'silo Muggia') che saranno destinati a usi pubblici, per i quali CDPI si impegna a eseguire le opere necessarie alla messa in sicurezza strutturale propedeutica alla rifunionalizzazione dei fabbricati stessi; al momento non sono ancora definiti a quali usi, anche temporanei, adibire gli edifici e provvederà il Comune, una volta acquisiti gli immobili, a realizzare gli interventi necessari a renderli fruibili in relazione all'uso deciso compatibilmente con le previsioni degli strumenti di programmazione e il loro adeguamento ;

sono a carico di CDPI tutte le spese necessarie per l'acquisizione o comunque la messa a disposizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e accesso al comparto; in particolare per quanto riguarda l'area di proprietà dell'Agenzia del Demanio sarà cura dell'Amministrazione richiedere all'Agenzia il trasferimento in proprietà della stessa ai sensi della L. 311/2004 o la concessione in uso ai sensi del DPR 296/2005, secondo quanto proposto dall'Agenzia stessa nel parere reso in Conferenza, fermo restando che ogni spesa rimane a carico di CDPI ;

Il valore degli interventi per l'infrastrutturazione del territorio e le attrezzature di interesse pubblico è stimato dal progetto in circa 8,5 milioni di euro (costo lavori), di cui euro 4.168.574,27 per opere di urbanizzazione primaria, euro 2.525.234,80 per infrastrutture a rete, euro 720.544,74 per opere a verde, euro 1.070.570,07 per interventi su edifici destinati ad usi pubblici.

**RILEVATO** altresì che

per quanto riguarda l'ex caserma Mazzoni, la stessa si trova all'interno della zona residenziale Murri, nella periferia sud-orientale di Bologna. L'area si sviluppa, per una superficie di circa 46.000 mq, fra la ferrovia Bo-Fi Direttissima e Via Toscana, ai piedi della collina. Il progetto urbano si pone l'obiettivo principale di restituire ai cittadini un'importante porzione del territorio nel quale verranno realizzati alcuni nuovi edifici ad uso residenziale (di cui il 19% di alloggi ERS), una piccola quota di superficie da dedicare a commercio di vicinato ed un grande parco pubblico che si affaccia sul tessuto urbano esistente e lo riconnette al percorso della canaletta del Savena su via delle Armi, che verrà riqualificata e valorizzata;

le dotazioni territoriali previste dal progetto prevedono la realizzazione del nuovo parco a verde pubblico di circa 15.000 mq, due nuovi parcheggi pubblici, spazi per la mobilità carrabile e ciclopedonale e la sistemazione di aree stradali e ciclopedonali subito al di fuori del comparto;

è inoltre a carico di CDPI l'impegno a procedere alla progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento di manutenzione straordinaria con recupero strutturale di parte della copertura dell'edificio scolastico fuori comparto indicato come "Nido Rizzoli" e ai relativi lavori di realizzazione;

il valore degli interventi per l'infrastrutturazione del territorio e le attrezzature di interesse pubblico è stimato dal progetto in circa 5 milioni di euro (costo lavori), di cui euro 3.723.598,59 ed euro 1.200.000,00 per interventi su edifici destinati ad usi pubblici;

**RILEVATO** infine

per l'ex Caserma Masini, di superficie pari a 7.490 mq, la stessa si colloca tra le vie S. Stefano, Borgolocchi e Orfeo, nel Quartiere Santo Stefano. La caserma Masini occupa l'area e una parte di edifici di una struttura conventuale antica, dichiarata di interesse storico-artistico, ai sensi dell'art. 10 del Digs 42/2004 e come tale soggetta a tutte le disposizioni di tutela ivi contenute. L'intervento prevede il riuso dei fabbricati esistenti, con eventuali possibilità di demolizione e ricostruzione da concordare in sede di progettazione con la Soprintendenza competente, comunque mantenendo la quantità di volume esistente sull'area;

in ragione della natura del bene vincolato, tutte le dotazioni dovute in relazione agli usi insediati potranno essere monetizzate;

**DATO ATTO** che gli impegni di CDPI, tra i quali rientrano anche gli interventi di bonifica e risanamento che si rendono necessari per tutte e tre le aree, sopra sinteticamente descritti sono riportati nello schema di Accordo allegato parte integrante, nonché nelle convenzioni attuative che li dettaglieranno;

**ATTESO CHE** gli accordi intercorsi con l'Agenzia del Demanio, nonché l'accordo sottoscritto con CDPI nel 2015, prevedevano la corresponsione al Comune della quota premiale di cui all'art. 3-ter comma 7 D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii, già corrisposto per quanto riguarda le ex Caserme Sani e Masini in seguito all'approvazione del POC RPP e che per la ex Caserma Mazzoni era posto in capo all'acquirente del compendio;

**VERIFICATO** che la proposta di Accordo di Programma prevede che CDPI direttamente corrisponda, all'atto della sottoscrizione dell'accordo stesso, tale quota in misura pari a € 332.741,00 (importo corrispondente al 15% del differenziale tra il valore della perizia del compendio della ex caserma Mazzoni al 30.6.2016, che considera l'immobile come valorizzato a seguito dell'inserimento nel POC RPP, e il costo storico di detto compendio al 31.12.2020);

**DATO ATTO** che le opere di urbanizzazione sono realizzate a scempra degli oneri di urbanizzazione, mentre il contributo dovuto per i singoli interventi edilizi verrà determinato secondo le modalità definite dalla deliberazione del Consiglio Comunale del 09/09/2019 Repertorio DC/92/2019 o quelle per tempo vigenti;

**CONSIDERATO CHE**

il processo di pianificazione urbanistica dei compendi militari dismessi è stato avviato dall'Amministrazione già da tempo, coniugando l'obiettivo di valorizzazione immobiliare introdotto dal comma 262 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e che ha portato agli accordi con Agenzia del Demanio e Ministero delle Finanze, con l'obiettivo di sviluppo territoriale e di riqualificare il tessuto urbano;

la legge regionale 24/2017 detta quali principi fondamentali della pianificazione comunale il contenimento del consumo di suolo e il favor per la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana e edilizia;

i tre interventi si configurano come particolarmente significativi per realizzare quel processo di rigenerazione della città esistente prefigurato dal PUG come necessità e opportunità per il Comune di Bologna nei prossimi anni, un "processo continuo, multiscalare, multidimensionale, intersettoriale, che può dare un nuovo slancio culturale, economico e sociale alla città se accanto agli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica viene avviato un processo di rigenerazione sociale";

l'attuazione di questi interventi mantiene una rilevante importanza per il territorio e la comunità di Bologna, configurandosi come elementi centrali delle strategie di sviluppo sostenibile della città;

**RITENUTO** pertanto opportuno esprimere l'assenso preliminare all'allegata proposta di Accordo di Programma degli interventi di riuso e rigenerazione urbana delle ex Caserme Sani, Mazzoni e Masini in variante alla pianificazione urbanistica per quanto attiene l'ammissibilità e la localizzazione degli stessi, programma esaminato come "POC tematico" ai sensi della LR 20/2000 e qualificato ai sensi della LR 24/2017 come:

- a) quanto alla ex caserma Sani, intervento di addensamento e sostituzione urbana, l'accordo di programma comporterà l'approvazione di un progetto urbanistico avente gli effetti del piano operativo comunale con valore di PUA (LR 20/2000) ed effetti dell'accordo operativo (LR 24/2017);
- b) quanto alla ex caserma Mazzoni, intervento di ristrutturazione urbanistica, l'attuazione avverrà mediante successiva richiesta e rilascio di uno o più permessi di costruire convenzionati (dotazioni territoriali - opere di infrastrutturazione ed ex Nido Rizzoli, legati alla attuazione dei blocchi fondiari privati) nel rispetto di quanto stabilito nel presente accordo;
- c) quanto alla ex caserma Masini, intervento di qualificazione edilizia, l'attuazione avverrà con uno o più titoli diretti, nel rispetto di quanto stabilito nel presente accordo;

**DATO ATTO CHE**

l'assenso preliminare sarà reso dal rappresentante comunale in Conferenza Preliminare anche tenendo conto dei pareri che gli enti convocati esprimeranno sugli allegati definitivi all'Accordo;  
con P.G. N. 265501/2021 è stato richiesto parere ai Quartieri Santo Stefano, Navile e Savena ai sensi degli artt. 10 e 11 del vigente Regolamento per il decentramento; i Presidenti dei Quartieri interessati sono stati altresì invitati alla Conferenza Preliminare avviata;  
i pareri, non ancora pervenuti, saranno depositati in Conferenza Preliminare e degli stessi si terrà conto nella stesura dei progetti finali e del testo definitivo dell'Accordo;

**RICHIAMATO** l'articolo 60 della legge regionale 24/2017 ed in particolare:

- il comma 3 in base al quale l'espressione dell'assenso preliminare all'accordo, da parte dei rappresentanti dei soggetti partecipanti, è preceduto da una determinazione dell'organo istituzionalmente competente;
- il comma 5 che dispone che, qualora in sede di Conferenza Preliminare sia verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti partecipanti all'Accordo di Programma, la proposta di Accordo di programma, corredata dal progetto delle opere, dal progetto urbano, dal documento di Valsat e dagli elaborati relativi alle variazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che conseguono alla conclusione dell'accordo, sia depositata presso la sede degli enti partecipanti all'accordo, per 60 giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso della conclusione dell'Accordo Preliminare al fine di consentire la presentazione di osservazioni e proposte;
- il comma 7 che prevede che nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine di deposito il Sindaco convochi tutti i soggetti pubblici e privati interessati per la conclusione dell'accordo; i soggetti partecipanti, tra cui l'autorità competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, esprimono le loro determinazioni, tenendo conto anche delle osservazioni presentate
- il comma 8 che dispone che il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma comportante variazione degli strumenti urbanistici di livello comunale venga adottato dal Sindaco Metropolitanamente e produca i suoi effetti dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione;

**DATO ATTO CHE:**

il Responsabile del procedimento è il direttore del Settore Ufficio di Piano, arch. Francesco Evangelisti;  
ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;  
il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e tali riflessi saranno recepiti negli strumenti di programmazione dell'Ente;

**PRESO ATTO**, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei Servizi Finanziari;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

A voti unanimi e palesi

**DELIBERA**

1. DI ESPRIMERE l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, secondo lo schema allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale unitamente alle Schede norma che disciplinano i tre interventi, nel rispetto delle prescrizioni e delle raccomandazioni rese dagli enti convocati e degli impegni da assumersi da CDPI descritti nell'Accordo, anche ai fini dell'acquisizione, in proprietà o concessione d'uso, dall'Agenzia del Demanio dell'area necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della ex Caserma Sani a cura del Comune e a spese di CDPI;
2. DI DARE ATTO che l'approvazione dell'Accordo di Programma comporta dichiarazione di pubblica utilità delle relative opere pubbliche e di pubblico interesse;
3. DI DARE ATTO CHE il Sindaco o suo delegato convocherà la seduta della Conferenza Preliminare, utile alla verifica del consenso unanime alla proposta di Accordo di Programma;
4. DI DARE ATTO che, qualora in sede di Conferenza si verifichi l'assenso preliminare degli enti partecipanti allo schema di Accordo, verranno svolti gli adempimenti previsti dall'articolo 60 della L.R.24/2017;
5. DI DARE ATTO CHE il Sindaco o suo delegato sottoscriverà l'Accordo di programma con le eventuali modifiche ed integrazioni derivanti dall'esito della Conferenza ed alla espressione del parere motivato sulla valutazione di sostenibilità ambientale delle varianti agli strumenti urbanistici, espresso dalla Città Metropolitana ai sensi dell'art.19 comma 3 lett. b) della L.R. 24/2017

#### Documenti allegati - parte integrante

Pagina 1  Pagina 1

##### Nomefile

[Atto firmato digitalmente](#)

[All I Sani.pdf](#)

[All II Mazzoni.pdf](#)

[2021.6.30 accordo di programma AC.pdf](#)

[All III Masini 080721.pdf](#)



Segnala o chiedi assistenza

## ACCORDO DI PROGRAMMA

ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 per l'approvazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana delle ex Caserme Sani, Mazzoni e Masini.

TRA

- **COMUNE DI BOLOGNA** (d'ora in poi indicato anche, per brevità: "*il Comune*");
- **CDP IMMOBILIARE SGR S.P.A.** (d'ora in poi anche, per brevità, "*CDPI*" )

\*\*\*\*\*

L'anno 2021, il mese di ..... giorno .. alle ore .... presso la Sala .....della residenza Municipale si è riunita la conferenza per la conclusione del presente accordo con la partecipazione dei seguenti rappresentanti:

- per il Comune, ..... ;
- per CDPI .....;

### **PREMESSO CHE:**

1. con apposito POC denominato "*Rigenerazione patrimoni pubblici*" (d'ora in poi indicato anche, per brevità, "*POC RPP*"), approvato con delibera C.C. n. 175 del 7.3.2016 ed esecutivo dal 6.4.2016, data di pubblicazione sul BURERT, il Comune di Bologna ha concluso il processo di valorizzazione urbanistica di una serie di aree tra le quali i compendi ex militari dismessi, oggetto di un protocollo d'intesa sottoscritto nel 2007 tra Comune di Bologna, Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia del Demanio e dell'accordo ai sensi dell'art. 18, L.R. n. 20/2000, sottoscritto in data 6.7.2015 tra CDP Investimenti Sgr S.p.a. e l'Amministrazione stessa e propedeutico al POC RPP.
2. conseguentemente, il POC RPP ha disciplinato gli interventi di c.d. "qualificazione diffusa" afferenti detti compendi con apposite previsioni, contenute nello specifico agli articoli 14, 16, e 17 del POC medesimo, relativi rispettivamente alla ex caserma Sani, alla ex caserma Masini, e alla ex caserma Mazzoni, provvedendo a dettarne le modalità di attuazione, i carichi insediativi/parametri e indici urbanistici, le destinazioni d'uso, le dotazioni e le misure per la sostenibilità;
3. nel dettaglio, il POC RPP ha previsto:
  - per la ex caserma Sani (ricompresa nell'Ambito da riqualificare misto n. 120, Situazione Bolognina, Quartiere Navile), l'attuazione mediante Piano urbanistico attuativo (PUA);
  - per la ex caserma Mazzoni (ricompresa l'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 101, Situazione Pedecollina est, Quartiere Santo Stefano), l'attuazione mediante Piano urbanistico attuativo (PUA);
  - per la ex caserma Masini (ricompresa nell'Ambito storico – Nucleo di antica formazione n. 1, Situazione Nucleo antico, Quartiere Santo Stefano), l'attuazione mediante intervento diretto "convenzionato";
4. CDPI ha quindi avviato l'iter per l'approvazione dei progetti di recupero delle ex caserme Sani e Mazzoni provvedendo a depositare le relative richieste di autorizzazione alla formazione e presentazione del PUA

(rispettivamente in data 20.12.2019 per la ex caserma Sani, e in data 19.2.2020 per la ex caserma Mazzoni);

5. per entrambe le ex caserme si è poi svolta la conferenza di servizi istruttoria per l'acquisizione dei pareri riguardanti detta richiesta di autorizzazione, ed è stata infine autorizzata la formazione e presentazione del PUA con delibere di Giunta P.G. n. 307770/2020 – n. 185 del 3.8.2020 per la ex caserma Sani, e P.G. n. 307769 - n. 184 del 3.8.2020 per la ex caserma Mazzoni. Nel corso dell'istruttoria dei PUA CDPI ha peraltro evidenziato alcune problematiche legate alle dotazioni richieste;

**PREMESSO ALTRESI' CHE:**

6. come si evince dai verbali di chiusura delle due conferenze di servizi, entrambi i Piani in progetto hanno formato oggetto di numerose e dettagliate prescrizioni indicate dagli Enti competenti e dai Settori interni del Comune, da recepirsi in sede di redazione dei PUA, elencate nei relativi verbali di chiusura (P.G. n. 291167/2020 del 22.7.2020 per quanto concerne la ex caserma Sani, e P.G. n. 224029 dell'8.6.2020 per quanto concerne la ex caserma Mazzoni);
7. nel caso della caserma Mazzoni si è inoltre svolta, durante i mesi di aprile e maggio 2020 a valle della richiesta di autorizzazione alla formazione di PUA, una fase di partecipazione/informazione sul progetto con gli organismi territoriali (commissione consiliari e di quartiere), durante la quale sono emersi alcuni elementi di criticità che hanno indotto l'Amministrazione Comunale (Giunta), in sede di autorizzazione alla formazione, ad auspicare che in fase di redazione del PUA si riconsiderassero alcuni elementi del PUA presentato;
8. nell'ottica di accogliere le sollecitazioni dell'Amministrazione e di inserirsi nel solco degli obiettivi indicati dal PUG (che è stato adottato dal Consiglio comunale con delibera P.G. n. 519336/2020 del 7.12.2020), nonché di aggiornare gli accordi con l'Amministrazione, che nel loro impianto risalgono ai primi anni 2000, CDPI ha ritenuto opportuno procedere a una nuova progettazione degli interventi sulle tre ex caserme, con contestuale revisione del piano economico finanziario degli interventi per quanto riguarda le caserme Sani e Mazzoni;
9. i tre interventi si configurano come particolarmente significativi per sostanziare quel processo di rigenerazione della città esistente prefigurato dal PUG come necessità e opportunità per il Comune di Bologna nei prossimi anni, un "processo continuo, multiscalare, multidimensionale, intersettoriale, che può dare un nuovo slancio culturale, economico e sociale alla città se accanto agli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica viene avviato un processo di rigenerazione sociale"; la relativa attuazione mantiene pertanto una rilevante importanza per il territorio e la comunità di Bologna, configurandosi come elementi centrali delle strategie di sviluppo sostenibile della città;
10. dopo una ulteriore fase di confronti con gli organi politici e gli Uffici, in data 21.12.2020 CDPI ha trasmesso apposita istanza di attivazione della procedura di Accordo di Programma (P.G. n. 539143/2020); alla richiesta si è successivamente provveduto inoltre ad allegare appositi elaborati progettuali, destinati a formarne parte integrante, con appositi invii in data 23.12.2020, P.G. nn. 542377/2020, 542379/2020 e 542663/2020;



### **CONSIDERATO CHE:**

11. il quinquennio di efficacia del POC RPP è venuto a scadenza in data 6.4.2021, successivamente al deposito degli elaborati di PUA e alla proposta di Accordo di Programma;
12. con Circolare a firma dell'Assessore Donini PG/2018/0179478 del 14.03.2018, *"Prime indicazioni applicative sulla L.R. n. 24/2017"*, la Regione Emilia-Romagna ha confermato che nelle more dell'approvazione del nuovo PUG è possibile avviare, tra gli altri, i procedimenti di approvazione di POC c.d. "tematici", ossia diretti alla pianificazione di specifiche tipologie di insediamenti;
13. stante la comune volontà di procedere alla approvazione dei progetti attraverso uno strumento che consenta di oltrepassare la fase di passaggio tra la vecchia e la nuova disciplina legislativa e pianificatoria, le Parti hanno concordato che lo strumento più adeguato sia costituito dall'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 59 della L.R. 24/2017, che la giurisprudenza definisce *"uno strumento duttile di azione amministrativa, preordinato, senza rigidi caratteri di specificità, alla rapida conclusione dei procedimenti"* e, pertanto, particolarmente idoneo a pervenire al raggiungimento di un obiettivo che si reputava (e si reputa tuttora) di comune interesse;
14. la stessa Regione Emilia-Romagna con apposita Circolare n. 308657/2015 ha inoltre evidenziato come tale strumento consente: *"di integrare l'azione sia di più pubbliche amministrazioni sia dei soggetti privati interessati, cosicché l'accordo di programma può perseguire, in tal modo, finalità pubbliche ma anche private di interesse generale (anche dette di interesse pubblico o di pubblica utilità), consentendo di apportare variante a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, conformandone le previsioni al progetto oggetto dell'accordo"*;
15. la Regione ha altresì chiarito, con parere reso dal Servizio Giuridico del Territorio P.G/20202/706931 del 02/11/2020 che con gli accordi di programma in variante si approvano i progetti delle opere, interventi o programmi di intervento che ne costituiscono l'oggetto e "conformano" il territorio allo scopo di renderne ammissibile la realizzazione, cioè variano gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, per quanto attiene alla localizzazione e all'ammissibilità dell'intervento; pertanto, tale istituto, volto nel caso di specie ad approvare i progetti di riuso e rigenerazione urbana (precedentemente qualificabili nella forma di POC tematico) dei compendi militari in questione, appare come quello più indicato, anche per garantirne il coordinamento temporale di approvazione con i tempi previsti per l'approvazione del PUG adottato per procedere alla sollecita attuazione degli interventi, caratterizzati da un'elevata complessità e accomunati dal promotore (CDPI), dall'obiettivo (di riqualificazione e valorizzazione) nonché dalla natura dei cespiti (trattasi infatti di ex caserme dismesse); ciò anche alla luce del Protocollo di Intesa sottoscritto dal Sindaco e dall'Amministratore delegato di CDPI in data 4.2.2020, in cui si è ribadito l'impegno reciproco a individuare progetti di valorizzazione sostenibile e a renderne possibile la concreta attuazione, promuovendo lo sviluppo economico e sociale della comunità, anche in relazione agli immobili oggetto del presente accordo;
16. stante la fase di passaggio sopra richiamata, i progetti per la rigenerazione dei compendi sono stati redatti secondo le disposizioni della disciplina comunale conforme alla LR 20/2000 (Psc 2007, POC RPP e Rue 2009), e come tali valutati e autorizzati. Considerata la data di consegna degli elaborati per l'Accordo e l'avvio della conferenza in data antecedente all'approvazione dello stesso, si è optato per redigere le

istruttorie in relazione alla disciplina consolidata e vigente al momento della presentazione dell'istanza, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla circolare regionale sull'applicazione della LR 24/2017 sopra richiamata, verificando la compatibilità degli obiettivi dei progetti con l'impianto strategico del nuovo PUG, che costituisce la cornice per la sottoscrizione del presente Accordo. Come previsto dall'azione 1.1b del PUG, eventuali proposte di variante ai progetti approvati con questo Accordo, presentate per rispondere a nuove esigenze legate all'adeguamento alle strategie del PUG e all'evoluzione nel tempo della domanda, potranno essere esaminate con riferimento agli usi ammessi e ad altre caratteristiche dei progetti, ma non potranno aumentare le capacità edificatorie né ridurre le quantità di dotazioni stabilite dal presente Accordo.

17. in data 27.1.2021, con nota P.G. n. 40034/2021, il Comune ha segnalato la necessità di integrare la documentazione presentata secondo l'apposito elenco a firma del Dirigente Responsabile U.I. Pianificazione Attuativa – Settore Ufficio di Piano – Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente.

Ha inoltre evidenziato la necessità di avviare un confronto sulle tematiche della bonifica e messa in sicurezza degli edifici oggetto di cessione al Comune previsti nel nuovo progetto della ex caserma Sani; sull'eliminazione dell'edificio scolastico fuori comparto prevista nel nuovo progetto della ex caserma Mazzoni; e, infine, sulla proposta di eliminazione del contributo premiale legato alla dismissione e valorizzazione dell'area ex Caserma Mazzoni;

18. in data 19 marzo 2021 CDPI ha provveduto al completamento delle integrazioni richieste;

19. tra CDPI e il Comune sono intercorsi incontri in esito ai quali si è pervenuti agli accordi versati nel presente atto relativamente alle tematiche suddette;

20. la disciplina urbanistica ed edilizia dettata dagli artt. 14, 16 e 18 del POC RPP rispettivamente per la ex caserma Sani, la ex caserma Masini e la ex caserma Mazzoni è sostituita da quanto stabilito nel presente Accordo, con cui si procede all'approvazione del progetto di rigenerazione degli ex compendi militari dismessi, in variante alla pianificazione urbanistica per quanto attiene l'ammissibilità e la localizzazione dello stesso, esaminato come "POC tematico" ai sensi della LR 20/2000 e qualificato ai sensi della LR 24/2017 come:

I) quanto alla ex caserma Sani, intervento di addensamento e sostituzione urbana, l'Accordo di Programma comporterà l'approvazione di un progetto urbanistico avente gli effetti del piano operativo comunale avente valore di PUA (LR 20/2000) e dell'accordo operativo (LR 24/2017);

II) quanto alla ex caserma Mazzoni, intervento di ristrutturazione urbanistica, l'attuazione avverrà mediante successiva richiesta e rilascio di uno o più permessi di costruire convenzionati (dotazioni territoriali - opere di infrastrutturazione ed ex Nido Rizzoli, legati alla attuazione dei blocchi fondiari privati) nel rispetto di quanto stabilito nel presente Accordo;

III) quanto alla ex caserma Masini, intervento di qualificazione edilizia, l'attuazione avverrà con uno o più titoli diretti, nel rispetto di quanto stabilito nel presente Accordo.

#### **DATO ATTO CHE:**

- per quanto concerne più specificamente l'iter che ha condotto alla sottoscrizione del presente Accordo di Programma:



- con comunicazione del 29.3.2021 il Sindaco del Comune di Bologna ha formalmente convocato la prima riunione della conferenza preliminare dell'Accordo di Programma ai sensi degli artt. 59 e 60, L.R. n. 24/2017, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, per la data dell'8.4.2021, richiedendo la partecipazione dei seguenti Enti e soggetti privati: Città Metropolitana di Bologna, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara - Tutela architettonico-paesaggistica, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara - Tutela archeologica, Sezione Provinciale di Bologna di ARPAE - Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, Dipartimento di Sanità Pubblica di AUSL Bologna - U.O. Ambiente, Igiene Edilizia e Urbanistica, Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, Servizio Sicurezza territoriale e protezione civile di Bologna - Regione Emilia Romagna, Consorzio della Bonifica Renana, Consorzio della Chiusa di Casalecchio, Agenzia del Demanio - Direzione Territoriale Emilia Romagna, HERA Spa - INRETE Distribuzione Energia Spa, HERAmbiente Spa, ATERSIR - Agenzia territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, E- Distribuzione Spa, oltre a CDPI e a tutti i competenti Settori del Comune di Bologna;
- agli atti della conferenza sono stati depositati gli elaborati come da elenchi allegati;
- in data 8.4.2021 si è tenuta la prima seduta della conferenza preliminare, finalizzata alla verifica della possibilità di un consenso unanime dei soggetti partecipanti all'Accordo, atta a consentire la realizzazione delle trasformazioni ivi previste. Nel corso di detta seduta si è proceduto all'illustrazione della proposta di accordo in relazione al compendio ex caserma Sani;
- in data 9.4.2021 si è tenuta la seduta della conferenza preliminare finalizzata all'illustrazione della proposta di Accordo in relazione ai compendi ex caserma Mazzoni e ex caserma Masini;
- con comunicazione del 14.4.2021 si è proceduto alla convocazione di ulteriore seduta della conferenza per il giorno 26.4.2021, differendo al contempo i termini già assegnati agli Enti per l'espressione dei pareri e le richieste di integrazioni, rispettivamente al 17.5.2021 e al 3.5.2021;
- in data 26.4.2021 si è tenuta la seduta finalizzata ad illustrare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia della proposta progettuale, riguardante gli immobili di interesse culturale e archeologico tutelati;
- con comunicazione in data 30.4.2021 si è reso noto che, in base al documento messo agli atti della conferenza dalla Città Metropolitana di Bologna, le modifiche alla pianificazione urbanistica vigente non vengono considerate come varianti al POC RPP, ma bensì come contenuti di un nuovo "POC tematico" delle ex caserme Sani, Masini e Mazzoni, ai sensi della LR 20/2000;
- in data 12.5.2021 il Comune ha provveduto a trasmettere a CDPI le distinte richieste di documentazione integrativa relative ai tre compendi, assegnando termine al 14.6.2021 per la relativa produzione, e differendo al 25.6.2021 il termine per l'espressione del parere finale da parte degli Enti e Settori competenti;
- in data 14.6.2021 CDPI ha provveduto a trasmettere la documentazione integrativa richiesta;
- in data .....e 01.07.2021 si sono tenute le Commissioni di Quartiere, rispettivamente per le Caserme Mazzoni e Masini e per la ex caserma Sani (in relazione a quest'ultima si è riunito altresì il Consiglio di Quartiere), per la relativa votazione;

- in data ... il Consiglio Comunale si è espresso favorevolmente alla conclusione dell'Accordo,
- nella seduta del ....si è verificata la possibilità di raggiungere il consenso unanime sulla proposta di Accordo, da parte delle Amministrazioni interessate e dei Soggetti coinvolti;
- in data... si è provveduto alla pubblicazione nel BURERT dell'avviso dell'avvenuta conclusione dell'Accordo preliminare; l'avviso è stato inoltre pubblicato sul sito web del Comune e della Città Metropolitana- in data... si è provveduto al deposito presso le sedi degli enti territoriali partecipanti della proposta di accordo di programma, corredata dalla seguente documentazione:

...

- durante la pubblicazione sono state presentate le seguenti osservazioni:

...

- in data... il Sindaco ha convocato tutti i soggetti pubblici e privati partecipanti, per la conclusione dell'Accordo. I soggetti partecipanti, tra cui la Città metropolitana competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, hanno espresso le loro determinazioni, tenendo conto anche delle osservazioni presentate.

In particolare, i pareri, pervenuti, espressi e messi a verbale sono:

...

#### **VISTI, IN ATTI:**

- gli elaborati costitutivi dei progetti di riuso e rigenerazione urbana per i tre compendi, come da elenchi allegati.....
- i pareri , pervenuti, espressi e messi a verbale in sede di Conferenza Conclusiva del .....

Tutto ciò premesso, a conclusione della procedura prevista dagli artt. 59 e 60, L.R. n. 24/2017, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

\* \* \*

#### **ART. 1 – CONTENUTI IN PREMESSA**

1. Le premesse e gli allegati indicati al successivo art. 14 costituiscono parte integrante del presente Accordo.

#### **ART. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

1. Il presente Accordo ha ad oggetto l'approvazione dei progetti di riuso e rigenerazione urbana dei compendi militari dismessi ex caserma Sani (Quartiere Navile), ex caserma Mazzoni (Quartiere Santo Stefano), ex caserma Masini (Quartiere Santo Stefano), secondo quanto stabilito negli articoli successivi. Le Parti concordano nell'individuare, tramite rinvio recettizio, la disciplina di riferimento per la presentazione e il rilascio dei titoli edilizi in quella dettata da PSC e RUE vigenti alla data di avvio del procedimento dell'Accordo e sulla base dei quali, ferma restando la verifica di compatibilità con le strategie del PUG all'epoca adottato, sono state condotte le verifiche degli elaborati presentati, anche qualora nel frattempo abrogati per effetto dell'approvazione del PUG.
2. I soggetti pubblici diversi da Comune e CDPI partecipano al presente atto unicamente ai fini dell'espressione degli atti di assenso previsti dalla Legge in relazione ai progetti approvati mediante il

presente Accordo, il quale ha effetti di POC/PUA ai sensi della LR 20/00 e di accordo operativo ai sensi della LR 24/17 relativamente all'ex Caserma Sani. In particolare, la Città Metropolitana partecipa in veste di autorità competente chiamata a esprimersi in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5, c. 7, L.R. n. 20/2000 e degli artt 18, 19 comma 3 lett. b e 60 comma 2 lett. b) della L.R.24/2017.

### **ART. 3 – ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO ALL'EX CASERMA SANI**

#### *1. Descrizione dell'intervento.*

L'area dell'ex caserma Sani, di superficie pari a circa 10,5 ettari, si colloca tra via Ferrarese e via Stalingrado, in un contesto che è stato interessato da profondi cambiamenti, a seguito soprattutto della dismissione di numerose attività produttive. Nell'area dell'ex caserma si prevede la realizzazione di un insediamento ad usi misti (prevalentemente residenziale, con usi direzionali, commerciali, ricettivi, socio-sanitari), destinati a intercettare differenti tipi di domanda e tali da incidere favorevolmente sulla composizione sociale del contesto. L'ex caserma, è stata dichiarata di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, per la presenza di testimonianze significative dell'architettura militare del secolo scorso; pertanto il progetto del comparto tiene conto della conservazione e del recupero di alcuni edifici esistenti ritenuti meritevoli di tutela.

Le dotazioni territoriali previste dal progetto prevedono la realizzazione di nuovo verde pubblico, spazi per la mobilità carrabile (strade e parcheggi pubblici) e spazi per la mobilità ciclopedonale.

Sono inoltre previsti:

- il recupero e la cessione al Comune del fabbricato dell'ex guardiania, posto su via Ferrarese, con funzione di Centro civico a servizio del quartiere;
- la cessione al Comune degli edifici n. 1 (magazzino) e n. 20 (ex 'silo Muggia') che saranno destinati a usi pubblici, per i quali CDPI si impegna a eseguire le opere necessarie alla messa in sicurezza strutturale propedeutica alla rifunzionalizzazione dei fabbricati stessi per usi temporanei, o per altri usi definiti anche successivamente dall'Amministrazione Comunale.

Il valore degli interventi per l'infrastrutturazione del territorio e le attrezzature di interesse pubblico è stimato dal progetto in circa 8,5 milioni di euro (costo lavori), di cui euro 4.168.574,27 per opere di urbanizzazione primaria, euro 2.525.234,80 per infrastrutture a rete, euro 720.544,74 per opere a verde, euro 1.070.570,07 per interventi su edifici destinati ad usi pubblici.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale pari al 20% della superficie residenziale realizzabile per lo scenario S2 e al 16,5% della superficie residenziale realizzabile per lo scenario S1.

#### *2. Carichi insediativi e misure per la sostenibilità.*

I carichi insediativi previsti e le misure per la sostenibilità dell'intervento sono definite attraverso la Valsat del presente Accordo e riportate nella scheda normativa allegata.

#### *3. Impegni in carico a CDPI.*

- *(realizzazione interventi su edifici da destinare ad attrezzature e spazi collettivi)* Con riferimento alla realizzazione delle dotazioni territoriali sopra richiamate, CDPI si obbliga a realizzare recupero del

fabbricato dell'ex guardiania posto su via Ferrarese con funzione di centro civico a servizio dell'area e la messa in sicurezza strutturale propedeutica alla rifunzionalizzazione dei fabbricati n. 20 (ex Silos di Muggia) e n. 1 (ex magazzino con copertura a shed), per un importo stimato come da progetto preliminare in € 1.000.000,00. La messa in sicurezza deve consentire di ottenere il certificato di collaudo statico dei due edifici. L'amministrazione valuterà in una fase successiva, una volta acquisiti gli immobili, a quali usi - anche temporanei - adibirli e provvederà ad effettuare le opere direttamente ad essi funzionali.

- *(tutela del verde)* All'interno dell'area sono stati individuati 27 esemplari arborei classificati ai sensi del vigente Regolamento del Verde come "alberi di grande rilevanza"; il progetto nel suo insieme ne prevede la compensazione all'interno dell'intervento urbanistico complessivo. Stante la rilevanza degli esemplari, CDPI si impegna, nella successiva fase di progettazione esecutiva delle infrastrutture e degli edifici a verificare puntualmente la possibilità di conservarli.
- *(bonifiche e risanamento dell'area)* CDPI si obbliga a realizzare gli interventi di bonifica e risanamento previsti e prescritti nell'ambito dei procedimenti di cui alla Parte IV del D.Lgs. 152/06, dalla ValSAT oltreché specificatamente richiesti dall'Amministrazione comunale in riferimento alle dotazioni pubbliche oggetto di cessione. Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute con caratteristiche qualitative riconducibili alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di colonna A Tabella 1 dell'Allegato V al Titolo V della Parte IV del D. Lgs. 152/06 e smi, pertanto con suoli privi di passività, limitazioni ed extra-costi concreti o potenziali per l'Amministrazione comunale.
- *(collettore fognario di collegamento al Savena Abbandonato)* CDPI si impegna a partecipare al Consorzio, da costituirsi con gli altri soggetti attuatori dei comparti urbanistici limitrofi, per la progettazione e realizzazione del nuovo collettore fognario in affiancamento alla canaletta Reno 75 attualmente esistente localizzata lungo via Stalingrado, necessario per recapitare la raccolta delle acque meteoriche nel corso d'acqua superficiale denominato Savena Abbandonato. Le modalità di partecipazione al Consorzio saranno definite con successivi atti.
- *(aree di altra proprietà da acquisire)* sono a carico di CDPI tutte le spese per l'acquisizione delle aree necessarie destinate a fungere da sedime di parte delle opere di urbanizzazione (viabilità) a servizio del comparto.

#### 4. Modalità di attuazione.

Per quanto concerne gli strumenti e le modalità di attuazione, le Parti danno atto che l'Accordo di Programma, assume gli effetti di piano operativo comunale avente valore di PUA (LR 20/2000) e di accordo operativo (LR 24/2017), come da elaborati allegati (**AII. I**). Conseguentemente l'attuazione potrà avvenire anche per stralci funzionali in riferimento all'attuazione dei lotti.

#### 5. Oneri concessori.

Gli oneri di urbanizzazione saranno a scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate, il QCC sarà determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e con i valori tabellari in vigore in quel momento.

## **ART. 4 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO ALL'EX CASERMA MAZZONI**

### *1. Descrizione dell'intervento.*

L'ex caserma Mazzoni si trova all'interno della zona residenziale Murri, nella periferia sud-orientale di Bologna. L'area si sviluppa, per una superficie di circa 46.000 mq, fra la ferrovia Bo-Fi Direttissima e Via Toscana, ai piedi della collina. Il progetto urbano si pone l'obiettivo principale di restituire ai cittadini un'importante porzione del territorio nel quale verranno realizzati alcuni nuovi edifici ad uso residenziale, una piccola quota di superficie da dedicare a commercio di vicinato ed un grande parco pubblico che si affaccia sul tessuto urbano esistente e lo riconnette al percorso della canaletta del Savena su via delle Armi, che verrà riqualificata e valorizzata.

Le dotazioni territoriali previste dal progetto prevedono la realizzazione di un nuovo parco a verde pubblico di circa 15.000 mq, due nuovi parcheggi pubblici, spazi per la mobilità carrabile e ciclopedonale e la sistemazione di aree stradali e ciclopedonali subito al di fuori del comparto.

E' inoltre a carico di CDPI l'impegno a procedere alla progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento di Manutenzione straordinaria con recupero strutturale di parte della copertura dell'edificio scolastico fuori comparto indicato come "Nido Rizzoli" e ai relativi lavori di realizzazione. Il valore degli interventi per la realizzazione delle dotazioni territoriali oggetto di cessione è stimato da progetto in euro 3.723.598,59. Per quanto attiene la rifunzionalizzazione del "Nido Rizzoli" CDPI si impegna a realizzare l'intervento di manutenzione straordinaria per un importo stimato di euro 1.200.000,00.

Il progetto preliminare prevede, inoltre, la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale per 2.667 mq di SU, superficie derivante dal riuso del volume dell'edificio esistente interno al comparto, e corrispondente al 19% della SU residenziale realizzabile. Tale percentuale potrà essere aumentata sino al 20% della SU residenziale realizzabile, in fase di redazione del Permesso di Costruire convenzionato nell'ipotesi di procedere alla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente nel quale il progetto prevede l'allocatione dell'ERS (Lotto B).

### *2. Carichi insediativi e misure per la sostenibilità.*

I carichi insediativi previsti e le misure per la sostenibilità dell'intervento sono definite attraverso la Valsat del presente Accordo e riportate nella scheda normativa allegata.

### *3. Impegni in carico a CDPI.*

CDPI si obbliga a realizzare gli interventi di bonifica e risanamento previsti e prescritti nell'ambito dei procedimenti di cui alla Parte IV del D.Lgs. 152/06, dalla ValSAT oltreché specificatamente richiesti dall'Amministrazione comunale in riferimento alle dotazioni pubbliche oggetto di cessione. Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute con caratteristiche qualitative riconducibili alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di colonna A Tabella 1 dell'Allegato V al Titolo V della Parte IV del D. Lgs. 152/06 e smi, pertanto con suoli privi di passività, limitazioni ed extra-costi concreti o potenziali per l'Amministrazione comunale.

### *4. Modalità di attuazione.*

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato. Qualora si optasse per una realizzazione in più stralci essa avverrà mediante la costituzione di un consorzio che garantirà la realizzazione completa

delle dotazioni territoriali.

#### *5. Oneri concessori.*

Gli oneri di urbanizzazione saranno a scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate, il QCC sarà determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e con i valori tabellari in vigore in quel momento.

#### *6. Contributo premiale.*

CDPI si impegna a corrispondere al Comune, al momento dell'approvazione dell'accordo di programma, il contributo premiale di cui al comma 7 dell'art. 3-ter D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, in misura pari a € 332.741,00 (importo corrispondente al 15% del differenziale tra il valore della perizia del compendio della ex caserma Mazzoni al 30.6.2016, che considera l'immobile come valorizzato a seguito dell'inserimento nel POC RPP, e il costo storico di detto compendio (costo di acquisto più gli investimenti effettuati sul compendio) al 31.12.2020).

### **ART. 5 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO ALL'EX CASERMA MASINI.**

#### *1. Descrizione dell'intervento.*

L'area di intervento, di superficie pari a 7.490 mq, si colloca tra le vie S. Stefano, Borgolocchi e Orfeo, nel Quartiere Santo Stefano. La caserma Masini occupa l'area e una parte di edifici di una struttura conventuale antica, dichiarata di interesse storico-artistico, ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004 e come tale è soggetta a tutte le disposizioni di tutela ivi contenute. L'intervento prevede il riuso dei fabbricati esistenti, con eventuali possibilità di demolizione e ricostruzione da concordare in sede di progettazione con la Soprintendenza competente, comunque mantenendo la quantità di volume esistente sull'area.

In ragione della natura del bene vincolato, tutte le dotazioni dovute in relazione agli usi insediati potranno essere monetizzate.

#### *2. Carichi insediativi e misure per la sostenibilità.*

I carichi insediativi previsti e le misure per la sostenibilità dell'intervento sono definite attraverso la Valsat del presente Accordo e riportate nella scheda normativa allegata.

#### *3. Impegni in carico a CDPI.*

CDPI si obbliga a realizzare gli interventi di bonifica e risanamento previsti e prescritti nell'ambito dei procedimenti di cui alla Parte IV del D.Lgs. 152/06 e dalla ValSAT.

#### *4. Strumenti e modalità di attuazione.*

La trasformazione urbanistica è attuabile mediante un unico intervento diretto, o per stralci funzionali.

#### *5. Oneri concessori.*

Gli oneri di urbanizzazione saranno a scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate, il QCC sarà determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e con i valori tabellari in vigore in quel momento.



## **ART. 6 – IMPEGNI DELLE PARTI**

1. Mediante la sottoscrizione del presente Accordo di Programma, il Comune approva i progetti di riuso e rigenerazione urbana per la rigenerazione dei compendi militari dismessi, disciplinando l'attuazione degli interventi relativi alla ex caserma Sani, alla ex caserma Masini, alla ex caserma Mazzoni.
2. Il progetto relativo alla ex caserma Sani ha valore di POC/PUA e di accordo operativo; le parti si impegnano a sottoscrivere la relativa convenzione attuativa entro trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma stesso.
3. Mediante la partecipazione alla procedura del presente Accordo di Programma, la Città Metropolitana si è espressa in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5, c. 7, L.R. n. 20/2000 e degli artt 18, 19 comma 3 lett. b e 60 comma 2 lett. b) della L.R.24/2017 nonché ai sensi dell'art. 34, c. 6, L.R. n. 20/2000, in merito ad eventuali riserve.
4. CDPI, con la sottoscrizione del presente Accordo, assume tutti gli impegni ed obblighi previsti nel medesimo, per sé e i propri aventi causa: oltre alla realizzazione di tutte le opere di infrastrutturazione del territorio e alle attrezzature e spazi collettivi individuati dai progetti (ex Caserma Sani: ex edificio guardiania, messa in sicurezza degli edifici ex magazzino ed ex silo Muggia, Ex Caserma Mazzoni: ex nido Rizzoli) si considerano dotazioni anche le quote di edilizia residenziale sociale citate nei precedenti articoli con riferimenti alla ex caserma Sani e alla ex Caserma Mazzoni. Tali impegni ed obblighi sono disciplinati negli articoli del presente Accordo e nei relativi allegati e saranno precisati sulla base della progettazione di maggior dettaglio nelle relative convenzioni urbanistiche.
5. Il Comune provvederà a richiedere all'Agenzia del Demanio il trasferimento a titolo oneroso in proprietà delle aree di proprietà, ai sensi della L. 311/2004 comma 434 o la concessione in uso ai sensi del DPR 296/2005; tutte le spese sostenute per l'acquisizione o la concessione in uso sono a carico di CDP che le sosterrà direttamente o le rimborserà.
6. Le spese del presente atto e di tutti gli atti conseguenti e connessi (quali per esempio registrazioni, frazionamenti catastali, costi per acquisizione aree) sono a carico di CDPI.

## **ART. 7 – APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

1. Il presente Accordo verrà approvato con decreto sindacale ai sensi dell'art. 59, L.R. n. 24/2017, e dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, e quindi pubblicato a norma di legge.

## **ART. 8 – MODIFICHE**

1. Il presente Accordo può in ogni momento essere modificato con il consenso unanime dei soggetti che lo stipulano, con le stesse procedure previste per la sua promozione, formazione, definizione, stipula e approvazione, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 2.
2. Eventuali modifiche al presente Accordo non incidenti in modo significativo sul suo contenuto sono valutate dal Collegio di Vigilanza secondo quanto previsto dal successivo art. 9. Se le modifiche sono giudicate sostanziali dal Collegio di Vigilanza ovvero da CDPI, in quanto determinano una revisione degli impegni principali, del quadro finanziario, delle quantità ammesse e della localizzazione delle opere, o comunque richiedono la variazione degli strumenti di pianificazione, esse saranno oggetto di un

aggiornamento dell'Accordo di Programma come previsto dal comma 1.

#### **ART. 9 – VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO**

1. A norma dell'art. 59 della L.R. 24/2017 e dell'art. 34, comma 7, del decreto legislativo n. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco del Comune di Bologna, o suo delegato, che lo presiede, e da un rappresentante di CDPI, in quanto soggetto sottoscrittore dell'Accordo stesso.
2. Il Collegio di Vigilanza, in particolare:
  - verifica la corretta e tempestiva attuazione degli impegni assunti;
  - può deliberare modifiche non sostanziali all'accordo che non richiedano la variazione degli strumenti di pianificazione;
  - accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo;
  - individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
  - propone agli Organi competenti dell'Amministrazione sottoscrittore le eventuali modifiche all'Accordo o proroghe ai termini in esso stabiliti che si rendessero necessarie;
  - valuta le proposte di modifica dei cronoprogrammi di dettaglio;
  - può disporre in ogni momento sopralluoghi ed accertamenti;
  - dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione e attuazione del presente Accordo;
3. Restano salve le competenze ordinarie dei competenti Settori del Comune di Bologna in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'esecuzione delle opere pubbliche e sull'attività edilizia.
4. L'insediamento del Collegio di Vigilanza avviene su iniziativa del Presidente.
5. Il Collegio di Vigilanza è in ogni caso convocato entro ... (.....) mesi dalla data di pubblicazione sul Burett del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma.

#### **ART. 10 – CRONOPROGRAMMA - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI**

1. Si stabilisce in 10 (dieci) anni il termine ultimo di attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, decorrenti dalla data di pubblicazione sul Burett del decreto di approvazione dello stesso.
2. L'eventuale proroga del termine ultimo di attuazione dell'Accordo sarà valutata dal Collegio di Vigilanza, su motivata richiesta del soggetto attuatore.
3. I termini di attuazione degli interventi sono indicati :
  - I) relativamente alla ex caserma Sani, nel relativo cronoprogramma inserito tra gli elaborati tecnici;
  - II) relativamente alla ex caserma Mazzoni, nel cronoprogramma che sarà allegato al permesso di costruire convenzionato;
  - III) relativamente alla ex caserma Masini secondo quanto disposto dalla L.R. 15/2013 in ordine ai termini di inizio e fine lavori dei titoli diretti.

## **ART. 11 - FIDEIUSSIONI**

1. CDPI si impegna a prestare le necessarie garanzie per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione del programma, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino alla loro presa in carico, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse, secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale per la realizzazione delle opere a scomputo approvato con Delibera di Consiglio P.G. n. 117730/2014.
2. Le fideiussioni relative agli interventi "ex Caserma Sani" ed "ex Caserma Mazzoni" saranno rese all'atto della sottoscrizione della relativa Convenzione attuativa.

## **ART. 12 – VINCOLATIVITÀ DELL'ACCORDO**

1. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione.
2. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burett del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma, salvo che il *dies a quoc* sia diversamente indicato per uno specifico adempimento.
3. Gli impegni di cui al presente Accordo di Programma si trasferiscono anche ai soggetti che a qualsiasi titolo succedessero alle parti originarie nelle rispettive posizioni e agli eventuali cessionari delle aree interessate dagli interventi/aventi causa del sottoscrittore CDPI.
4. Il presente Accordo di Programma sostituisce qualsiasi altro procedimento relativo alle aree interessate che non sia già pervenuto al provvedimento finale.

## **ART. 13 – CONTROVERSIE**

1. Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente Accordo di Programma, che non venga definita bonariamente dal Collegio di Vigilanza ai sensi del presente accordo, sarà devoluta al T.A.R.

## **ART. 14 – ALLEGATI**

1. Formano parte integrante del presente accordo i seguenti atti e elaborati:
  - **AII. I** - Scheda norma ed elenco elaborati relativi al progetto ex caserma Sani
  - **AII. II** - Scheda norma ed elenco elaborati relativi al progetto ex caserma Mazzoni
  - **AII. III** - Scheda norma ed elenco elaborati relativi al progetto ex caserma Masini

## **ART. 15 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 34, D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 59, L.R. n. 24/2017.

Letto, approvato e sottoscritto in n. 1 (uno) originale  
Bologna, .....

Per il Comune di Bologna  
.....

Per CDP Immobiliare SGR S.p.a.  
.....