

**ACCORDO**  
**TRA CDP INVESTIMENTI SGR S.P.A. E COMUNE DI BOLOGNA**  
**PER LA VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**  
**DI COMPENDI EX MILITARI DISMESSI**

**PREMESSO CHE**

con Protocollo di Intesa del 5 maggio 2007, sottoscritto tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna ai sensi dell'art. 3 co. 15-*bis* D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., è stato avviato un Programma Unitario di Valorizzazione (di seguito P.U.V. Bologna) avente ad oggetto una pluralità di immobili pubblici siti nel territorio comunale di Bologna finalizzato, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, allo stimolo e all'attuazione di interventi di riqualificazione urbana, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e a rifunzionalizzare e valorizzare, attraverso idonei cambi di destinazione d'uso, un consistente portafoglio di immobili pubblici, perseguendo, altresì, la razionalizzazione dell'uso degli stessi e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato;

in attuazione del suddetto Protocollo di Intesa, è stato costituito un Tavolo Tecnico Operativo (di seguito TTO), composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio (di seguito "Agenzia") e del Comune di Bologna (di seguito "Comune"), i cui lavori hanno portato alla esatta individuazione del perimetro immobiliare oggetto del Programma, nonché alla definizione delle specifiche azioni di valorizzazione da avviare e degli indirizzi strategici per la redazione di uno Studio avente ad oggetto la verifica di fattibilità dell'attuazione del P.U.V. Bologna, attraverso l'utilizzo di strumenti operativi – comunque denominati – di pianificazione e programmazione, di partenariato pubblico-privato e di finanza immobiliare;

in concomitanza con l'attività di elaborazione del predetto Studio di Fattibilità, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 14 luglio 2008, l'Amministrazione Comunale ha completato la procedura di approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale, ossia il Piano Strutturale Comunale (di seguito P.S.C.), con cui sono state recepite le prime risultanze del citato Studio, relative alle linee di trasformazione e valorizzazione sviluppate per gli immobili oggetto del P.U.V. Bologna, sulla scorta delle quali sono state condivise, in sede di TTO, le nuove destinazioni urbanistiche dei beni medesimi;

in data 31 marzo 2009, concluso lo Studio di Fattibilità, l'Agenzia ed il Comune hanno provveduto alla sottoscrizione di una Intesa Istituzionale ex art. 15 L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., finalizzata alla formale condivisione degli esiti dello Studio e delle nuove destinazioni urbanistiche concordate tra le Parti, nonché alla definizione dei successivi impegni dei firmatari, consistenti, per il Comune, nel recepimento integrale degli esiti e delle indicazioni emerse dallo Studio nella strumentazione urbanistica e, per

l'Agenzia, nell'avvio di attività di razionalizzazione e ottimizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato e di valorizzazione – anche mediante immissione sul mercato – degli immobili suscettibili di dismissione;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 20 aprile 2009, il Comune di Bologna ha provveduto all'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) portando a conclusione il percorso di valorizzazione attivato ai sensi del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, con riferimento ai compendi la cui attuazione mediante intervento edilizio diretto è disciplinata dalle norme del RUE, tra cui la Caserma Masini;

con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 144 del 4 maggio 2009, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (di seguito P.O.C.) all'interno del quale è stato previsto l'intervento di recupero Ex Caserma Sani, completando l'*iter* urbanistico della valorizzazione del detto compendio;

in data 7 ottobre 2010, l'Agenzia e il Commissario straordinario del Comune hanno provveduto alla sottoscrizione di un Accordo integrativo, al fine di definire i tempi e le modalità di approvazione del progetto di valorizzazione urbanistica degli immobili oggetto del P.U.V. Bologna e, ai sensi dell'art. 3 co. 15 D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, condividere i criteri generali (allegato B dell'Accordo integrativo) per l'assegnazione al Comune di Bologna di una quota premiale non inferiore al 5% e non superiore al 15% dei proventi derivanti dall'alienazione sul mercato dei compendi immobiliari già valorizzati;

a partire dal 2010, pertanto, l'Agenzia ha provveduto ad attivare – per quanto di competenza – procedure di evidenza pubblica finalizzate all'immissione sul mercato dei beni di proprietà dello Stato già valorizzati sotto il profilo urbanistico, conseguendo l'alienazione – tramite aste pubbliche – di sei compendi immobiliari, con contestuale riconoscimento al Comune della quota premiale ad esso spettante *ex lege*;

al fine di accelerare il completamento dei percorsi di valorizzazione urbanistica ed agevolare la positiva finalizzazione del Programma attraverso l'immissione dei restanti compendi immobiliari sul mercato, in un'ottica di riqualificazione e rigenerazione urbana coerente con il P.S.C. vigente, con Accordo attuativo del 7 novembre 2012, l'Agenzia e l'Amministrazione comunale hanno manifestato la volontà di proseguire e sviluppare il percorso di cooperazione istituzionale e di copianificazione già iniziato, riconducendo il P.U.V. Bologna nell'ambito delle nuove previsioni normative di cui all'art. 3-ter (Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale - P.U.Va.T. Bologna) D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, così come modificato dall'art. 27 co. 2 D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, allo scopo di ottimizzare gli obiettivi di coordinamento, armonizzazione, semplificazione e riduzione dei tempi dei processi di valorizzazione urbanistica avviati;

con la sottoscrizione del citato Accordo del 7 novembre 2012, il “Tavolo Tecnico Operativo” (TTO) già istituito tra l’Agenzia ed il Comune è stato incaricato, da un lato, di provvedere ad una ricognizione sistematica di ulteriori patrimoni immobiliari da inserire nel P.U.Va.T., attraverso il coinvolgimento di altri soggetti proprietari, detentori o gestori di immobili pubblici, con i quali siano già stati attivati corrispondenti processi di sviluppo e valorizzazione urbanistica e, dall’altro, di definire i percorsi operativi e le procedure necessarie all’attuazione e alla finalizzazione degli scenari tecnico-amministrativi ed economici prefigurati, anche attraverso il ricorso a strumenti innovativi di finanza immobiliare;

in data 22 ottobre 2013, in attuazione delle previsioni del P.U.Va.T. Bologna, l’Agenzia, previo espletamento di idonee procedure di evidenza pubblica, ha stipulato con il R.T.I. “F.A.R.E. Bologna” il contratto per l’affidamento di un supporto specialistico, finalizzato alla verifica delle condizioni di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria per il ricorso ai veicoli di finanza immobiliare introdotti dagli artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., articolato in una Fase preliminare di *“Verifica di fattibilità del ricorso ad un veicolo societario/finanziario per la valorizzazione e messa a reddito degli asset” (Fase 1)* e in una successiva Fase di *“Strutturazione dell’operazione di finanza immobiliare sulla base degli esiti delle analisi di fattibilità condotte” (Fase 2)*;

in concomitanza con l’attività di advising affidata al R.T.I. “F.A.R.E. Bologna”, nell’ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica da attuare attraverso la vendita straordinaria degli immobili pubblici, ai sensi e per gli effetti dell’art. 11-quinquies D.L. n. 203/2005, convertito in L. n. 248/2005 e ss.mm.ii., con contratto di compravendita del 28.12.2013, rogito n. 20741 a firma notaio Paolo Castellini di Roma, l’Agenzia del Demanio ha alienato al F.I.V. - Fondo Investimenti per le Valorizzazioni-Comparto Extra, gestito da CDP Investimenti SGR s.p.a. (CDPI SGR) tre importanti compendi immobiliari statali inclusi nel portafoglio P.U.Va.T. Bologna – “ex Caserma Sani”, “ex Caserma Masini” ed “ex Caserma Mazzoni” – con riconoscimento al Comune di una ulteriore quota premiale, ai sensi e per gli effetti del comma 7 del richiamato art. 3-ter D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.;

la suddetta corresponsione di premialità al Comune di Bologna per gli immobili denominati “ex Caserma Sani” e “ex Caserma Masini” è già avvenuta da parte dell’Agenzia del Demanio con la somma pari al 15% del ricavato attribuibile alla rivendita di detti immobili, per i quali ha trovato attuazione il programma oggetto dell’accordo di valorizzazione sottoscritto il 7 novembre 2012;

per gli immobili denominati “Caserma Mazzoni”, non essendo giunti a definizione i relativi protocolli d’intesa sottoscritti tra Agenzia del Demanio e Comune di Bologna, la parte acquirente è subentrata nei relativi rapporti attivi e passivi assunti dalla parte venditrice con le medesime intese, come previsto dal contratto di compravendita citato in premessa;

successivamente il Comune di Bologna, al fine di addivenire all'approvazione in tempi brevi del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) dedicato ai compendi immobiliari oggetto del P.U.Va.T., ha rappresentato a tutti i proprietari istituzionali coinvolti – ciascuno per quanto di competenza e a proprio carico – la necessità di provvedere allo svolgimento di una serie di analisi tecnico-specialistiche di impatto ambientale e infrastrutturale, propedeutiche all'inserimento dei diversi compendi immobiliari nel P.O.C., attese le imponenti capacità insediative del P.U.Va.T. e le insufficienti risorse finanziarie e professionali a disposizione dell'Amministrazione comunale;

per le suddette finalità, CDPI SGR ha dato avvio alle attività tecniche propedeutiche alla definizione dei contenuti per l'adozione del P.O.C. da parte del Comune di Bologna, nel rispetto delle previsioni di cui alla L.R. Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, recante: *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”*;

#### **DATO ATTO CHE**

CDPI SGR è una società di gestione del risparmio autorizzata dalla Banca d'Italia e sottoposta alla vigilanza di quest'ultima e di Consob, costituita il 24 febbraio 2009 per iniziativa di Cassa depositi e prestiti Spa, unitamente ad ACRI – Associazione di Fondazioni e di casse di Risparmio Spa e ad ABI – Associazione Bancaria Italiana, il cui capitale è detenuto per il 70% dalla Cassa depositi e prestiti e per il 15% ciascuna dall'ACRI e dall'ABI; la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa depositi e prestiti Spa;

il F.I.V. Extra è comparto di un fondo comune d'investimento immobiliare multicomparto di tipo chiuso riservato a investitori qualificati, costituito per stimolare e ottimizzare i processi di dismissione di patrimoni immobiliari da parte dello Stato e di alcuni Enti Pubblici, secondo le modalità previste all'art. 11 quinquies del Decreto 203/2005;

CDPI SGR, con l'acquisizione nel F.I.V. Extra degli immobili suddetti, è subentrata all'Agenzia del Demanio negli obblighi da essa assunti nei confronti del Comune e viceversa;

#### **CONSIDERATO CHE**

per la legge regionale dell'Emilia Romagna n.20/2000 - e sue modifiche e integrazioni - il P.O.C. è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000, il P.O.C. è entrato in vigore il 3 giugno 2009, data della pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;

nel caso di intervento soggetto a piano urbanistico attuativo, la mancata presentazione del P.U.A. (Piano urbanistico attuativo) prescritto dal P.O.C. stesso, trascorsi i cinque anni, e cioè al 3 giugno 2014, fa' sì che cessino di avere efficacia le previsioni del P.O.C.;

pertanto, le previsioni del P.O.C. (art. 14) relative all'intervento di riqualificazione del compendio "ex Caserma Sani", compreso nell'ambito da riqualificare n. 120 Bolognina Est, soggetto a P.U.A., sono decadute "ex lege";

con la sottoscrizione dell'Intesa del 2012 Comune e Agenzia del demanio avevano già concordato di valutare se cogliere l'occasione del nuovo Piano Operativo Comunale per intervenire sui contenuti tecnici della trasformazione riguardante la Caserma Sani, già rientrata nel primo POC approvato in data 4 maggio 2009, al fine di accrescerne l'attrattività, nella prospettiva del ricorso ai nuovi strumenti di finanza immobiliare;

le intese e accordi attuativi richiamati in premessa sottoscritti tra Comune di Bologna e Agenzia del Demanio che hanno per oggetto il Piano Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici, prevedono impegni a carico dei soggetti attuatori delle trasformazioni circa la realizzazione di dotazioni territoriali destinate in particolare ad edilizia scolastica;

negli anni intercorsi tra l'approvazione degli atti sopra citati l'evoluzione della città e le trasformazioni della popolazione insediata hanno portato il Comune ad aggiornare continuamente le proprie strategie di intervento relative alla dotazione di attrezzature scolastiche rispetto a quelle sottese alle Schede tecniche allegate ai precedenti accordi; in particolare nel 2013 il Comune ha approvato il documento "Analisi dell'utenza potenziale in funzione della programmazione, dell'organizzazione e dell'offerta educativo/scolastica del Comune di Bologna", documento posto a base della iniziativa per la costituzione di un Fondo immobiliare finalizzato all'adeguamento del sistema della offerta scolastica, documento che viene annualmente aggiornato,

in particolare, rispetto ai contenuti di dette Schede tecniche:

- all'interno della ex Caserma Masini non sussiste l'interesse alla realizzazione e cessione di una struttura educativa per l'infanzia per una Sul pari a circa 1.000 mq;
- per quanto riguarda la ex Caserma Mazzoni, che nell'Intesa istituzionale del 31 marzo 2009 si prevedeva di valorizzare e trasformare contestualmente alle Scuole Tambroni, non sussiste da parte dell'Amministrazione l'interesse alla trasformazione di queste ultime che peraltro sono state oggetto di interventi di investimento per la loro manutenzione, mentre si conferma l'interesse alla realizzazione e cessione, all'interno dell'area della Caserma di una scuola primaria e di una scuola dell'infanzia per una Sul di 2.850 mq, in luogo dei 2.500 mq di Sul previsti dalla Scheda allegata all'Intesa suddetta, e relativi spazi di pertinenza e dotazioni di parcheggi;

- all'interno dell'area della ex Caserma Sani l'Amministrazione conferma l'interesse alla realizzazione e cessione di una scuola secondaria di primo grado per una Sul di almeno 3.190 mq, in luogo dei 2.450 mq di Sul previsti dalla Scheda allegata all'Accordo integrativo del 2010, e relativi spazi pertinenziali e dotazioni di parcheggio;

### **VISTI**

- l'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. e i.;
- la L.R. Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20 recante: “*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*”, in particolare gli articoli 18 “*Accordi con i privati*” e 30 “*Piano Operativo Comunale (POC)*”;
- l'art. 3-ter D. L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in L. n. 410/2001, introdotto dal co. 2 dell'art. 27 D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, che disciplina la formazione di “*Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale*” per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione, della Provincia e dei Comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici; (non so se siamo in questa fattispecie)

**Quanto sopra premesso e considerato,**

**tra**

la **CDP Investimenti SGR s.p.a.**, quale gestore del Fondo comune di investimento immobiliare del tipo chiuso riservato a investitori qualificati denominato “Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra” in persona del .....,

il **Comune di Bologna**, in persona del .....,

**si conviene e si stabilisce quanto segue:**

#### **Art. 1**

*(Valore delle premesse e degli allegati)*

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente Accordo, nonché gli allegati allo stesso, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

#### **Art. 2**

*(Obiettivo e perimetro dell'Accordo)*

Le Parti firmatarie del presente accordo condividono l'obiettivo della riqualificazione urbana e della valorizzazione dei compendi ex militari dismessi oggi di proprietà del F.I.V., confermando e assumendo dal precedente percorso del P.U.V. Bologna e del successivo P.U.Va.T. Bologna gli obiettivi urbanistici relativi alla realizzazione degli interventi e delle relative dotazioni territoriali, che vengono riformulati e richiamati nelle schede tecniche allegate al presente accordo sotto la lettera "A", complete di elaborato planimetrico, e fatte salve tutte le necessarie approvazioni dei competenti organi delle Parti:

- ex Caserma Masini (A1);
- ex Caserma Mazzoni (A2);
- ex Caserma Sani (A3).

### **Art. 3**

#### *(Impegni assunti dalle Parti)*

Le Parti si impegnano a porre in essere tutte le attività di propria competenza – come di seguito specificate – necessarie per il pieno conseguimento degli obiettivi del presente Accordo, assicurando ogni utile forma di cooperazione reciproca.

#### **3.A Impegni assunti da CDP Investimenti SGR s.p.a.**

*CDP Investimenti SGR s.p.a.* si impegna:

- a dare attuazione a quanto previsto nelle Schede tecniche di cui all'Allegato A del presente accordo;
- in luogo della realizzazione della scuola prevista nella ex Caserma Masini, alla realizzazione delle strutture scolastiche previste negli altri due compendi (Mazzoni e Sani), secondo le quantità e qualità precisate nelle Schede suddette;
- a corrispondere al Comune, in caso di alienazione sul mercato della Ex Caserma Mazzoni, la quota premiale di cui al comma 7 del richiamato art. 3-ter D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., in misura non inferiore al 5% e non superiore al 15% del ricavato della vendita dell'immobile, come valorizzato a seguito dell'inserimento nel nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) *"Rigenerazione di patrimoni pubblici"*. La definizione di detta quota premiale, che verrà liquidata al Comune al momento dell'alienazione dell'Ex Caserma Mazzoni, verrà effettuata secondo i "criteri generali" stabiliti con l'Allegato "B" all'Accordo integrativo del 2010, considerando, ai fini della determinazione di detta quota come T0 il momento della sottoscrizione del presente Accordo e come T1 il momento dell'approvazione del P.O.C. *"Rigenerazione di patrimoni pubblici"*, riferito al compendio.

In caso di vendita frazionata dell'immobile, il contributo premiale, come sopra determinato, verrà corrisposto al momento dell'alienazione delle singole porzioni immobiliari, assumendo a riferimento il ricavato derivante dalla vendita di ciascuna delle suddette porzioni dell'immobile medesimo. In caso di locazione dell'Ex Caserma Mazzoni, o di parte di essa, CDP Investimenti Sgr riconoscerà al Comune un importo pari al 10% del valore complessivo lordo del contratto di locazione, da liquidarsi al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

– a rendersi disponibile qualora si manifestassero richieste di svolgimento all'interno dei compendi oggetto del presente accordo, di attività di carattere temporaneo, nel periodo di tempo compreso tra l'adozione del P.O.C. e la adozione dei successivi strumenti attuativi, che non arrechino pregiudizio ai beni interessati e alla possibilità di trasformarli come previsto dal presente Accordo;

### **3.B Impegni assunti dal Comune di Bologna**

Il Comune si impegna ad attivare i competenti organi decisionali al fine di pervenire, entro luglio 2015, all'adozione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) *“Rigenerazione di patrimoni pubblici”*, avente ad oggetto gli immobili P.U.Va.T. Bologna **ex Caserma Masini, ex Caserma Mazzoni ed ex Caserma Sani**, attualmente in corso di elaborazione, e all'approvazione definitiva dello stesso entro la fine del 2015, (ricependo gli esiti delle analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica ed economico-finanziaria svolti nell'ambito delle attività di *advisoring* relative al P.U.Va.T.), nell'ottica di attuare politiche urbanistiche finalizzate alla riqualificazione, alla rigenerazione urbana e al contenimento del consumo di suoli agricoli.

## **Art. 4**

### *(Disposizioni finali)*

Le Parti si impegnano all'attuazione di quanto concordato con il presente Accordo ad avvenuta approvazione, ove dovuta, da parte dei rispettivi organi deliberativi.

La durata del presente Accordo è stabilita in cinque anni, decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabili su accordo delle Parti.

Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente Accordo non potessero trovare integrale attuazione, le Parti potranno sciogliersi dagli impegni assunti, mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento. In tal caso, le Parti si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità dell'Accordo, ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni *medio tempore* verificatesi.

Il presente Accordo, ove necessario, potrà essere declinato in successivi accordi attuativi tra le Parti interessate.

**ALLEGATI**

A. Schede tecniche ed elaborati planimetrici di ex Caserma Masini (A1), ex Caserma Mazzoni (A2), ex Caserma Sani (A3);

Bologna, lì

## **ALLEGATO A1**

### **Ex Caserma Masini**

#### **1. Prestazioni**

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito storico, nucleo di antica formazione" n° 1, ed è compresa nella Situazione "Nucleo antico", di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 60 "Ambiti storici" del RUE.

Il complesso della Caserma Masini, con Decreto del 24 luglio 2007, è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.10 del D. Lgs. 42/04 e come tale è soggetto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto. L'intervento dovrà tenere conto delle disposizioni relative alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti, come evidenziato nel Parere preliminare della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Emilia Romagna del 16 marzo 2009, prot. 3916, fatte salve eventuali successive prescrizioni.

Alcune parti del compendio, riconosciute dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, saranno oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi allo scopo di individuare le parti di pregio storico-culturale o testimoniale e le modalità di intervento.

#### **2. Carichi insediativi**

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, a parità di volume totale esistente (Vte), cui si aggiungono 600 mq di interrati, anche mediante interventi di demolizione, solamente per le parti non di pregio, e ricostruzione della volumetria preesistente anche fuori sagoma secondo quanto consentito dall'art.60 del RUE per interventi di interesse pubblico.

È inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio interrato privato (con box e/o posti auto) con capienza massima di 40 posti auto.

#### *Usi*

Usi come previsti dalla disciplina vigente - art. 60 "Ambiti storici " del RUE.

#### **3. Dotazioni**

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di almeno 15 posti auto.

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

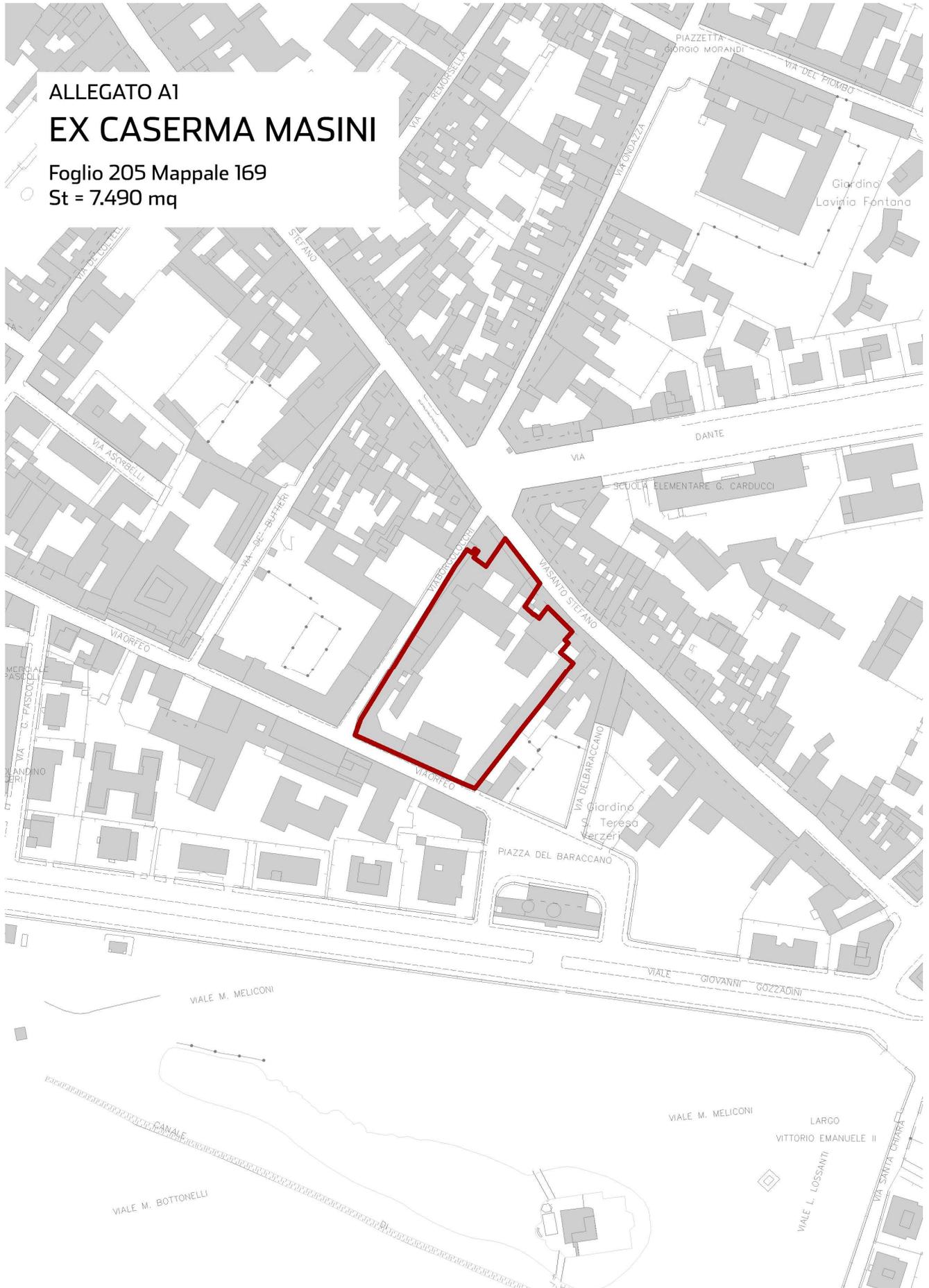
La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso intervento edilizio diretto convenzionato, previo inserimento nel POC nel caso di intervento che comporti modifiche di sagoma o sedime degli edifici preesistenti.

ALLEGATO A1

# EX CASERMA MASINI

Foglio 205 Mappale 169

St = 7.490 mq



## **ALLEGATO A2**

### **Ex Caserma Mazzoni**

#### **1. Prestazioni**

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 23 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa" del Quadro normativo del PSC, ed è compresa nella "Situazione" Pedecollina Est di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un comparto a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, garantendo un mix funzionale compatibile con gli usi abitativi. Potrà inoltre, essere individuata un'area per attività sportive private in adiacenza a quella esistente.

Le indagini storico-architettoniche, pur non essendo il compendio della Caserma Mazzoni oggetto di vincolo, hanno evidenziato l'opportunità di conservare alcune tracce e testimonianze delle successive fasi di insediamento dell'area. L'intervento potrà pertanto prevedere l'eventuale recupero e riutilizzo di edifici preesistenti. I nuovi interventi edilizi andranno pertanto correttamente relazionati all'entità del costruito preesistente o ai caratteri tipologici degli immobili conservati.

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie, particolare attenzione dovrà essere posta all'incremento dell'accessibilità all'area oltre che alla realizzazione di un percorso ciclopedonale in grado di riconnettersi alla rete urbana esistente.

#### **2. Carichi insediativi**

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St=46.087 mq - dato catastale) derivano dalla possibilità di recupero della volumetria esistente. In sede di studio di fattibilità (PUV2009) è stato ritenuto sostenibile un carico insediativo pari a 23.000 mq di Sul. Alla luce delle mutate intenzioni del Comune di Bologna in merito alla valorizzazione delle scuole Tambroni, la scheda POC prevederà la possibilità di realizzare la SUL delle scuole (3.582 mq) all'interno del comparto, per sostenere la realizzazione delle nuove scuole previste, previa verifica di sostenibilità.

##### *Edificabilità complessiva*

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile da 23.000 mq a 26.582mq, previa verifica di sostenibilità.

L'intervento non prevede la quota di edilizia residenziale pubblica (ERP) in quanto il compendio rientra in un Ambito consolidato all'interno del quale non sono considerate opportune politiche di aumento dell'offerta di alloggi pubblici. In ogni caso, si richiamano il comma 8 dell'art. 39 del PSC per le maggiori dotazioni territoriali previste e, più in generale, le condizioni di sostenibilità tecnica, economico-finanziaria e gestionale dell'intervento, nell'ambito delle più complessive condizioni di sostenibilità per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione.

L'intervento prevede una quota totale massima di Sul da destinarsi ad Edilizia residenziale sociale (ERS) pari ad un 10% della Sul residenziale.

Nell'ambito dell'intervento sono inoltre previste attrezzature e spazi collettivi per un totale di 2.850 mq di Sul, per il nuovo plesso scolastico, da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore.

### *Usi*

#### Funzioni prevalenti:

Funzioni abitative A:

1a abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere e assimilati; 1b abitazioni collettive.

#### Funzioni complementari:

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc  
B:3a attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati di uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

3b attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi ed attività;

4c commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq); 4d commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita superiore fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona, esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi (con Su fino a 250 mq); 4e laboratori di artigianato alimentare;

4g garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto;

5a accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di ristorazione, lavanderia, pulizia, sorveglianza, assistenza alla clientela, ecc.); 5c attività di pubblico esercizio;

6 servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero.

La definizione del mix funzionale sarà oggetto di relative valutazioni ambientali; le funzioni complementari non potranno comunque superare il 20% della SUL destinata ad usi privati.

#### Funzioni pubbliche

7a servizi alla popolazione di livello locale

### **3. Dotazioni**

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste

---

per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del PUA.

Di seguito sono individuati ed elencati interventi e prestazioni che costituiscono l'insieme delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature d'ambito che, assieme alle dotazioni ecologiche e ambientali indicate per ogni intervento dalla Valsat, garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione. Gli interventi che seguono sono qualificati come opere pubbliche e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia da parte del soggetto attuatore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dà luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) relativi.

Le dotazioni territoriali sono:

- realizzazione e cessione di una scuola primaria a 10 classi e di una scuola dell'infanzia a 3 sezioni, comprensiva del lotto fondiario. L'intervento edilizio sarà pienamente integrato con il disegno urbanistico del comparto e realizzato secondo le esigenze funzionali e distributive della struttura scolastica, unitamente agli spazi pertinenziali esterni e alla relativa dotazione di parcheggi per una Sul non inferiore a 2.850 mq. Il lotto fondiario complessivo del polo scolastico sarà pari 8.000 mq. La superficie fondiaria della nuova struttura scolastica è da intendersi compresa all'interno dello standard minimo complessivo. La scuola sarà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, al cui totale concorrono anche il valore attribuito ai 1.000mq di asilo proveniente dall'ex caserma Masini. Il Comune si riserva la possibilità, attraverso il Poc che renderà attuabile l'intervento, di localizzare tutta o parte della struttura scolastica in altra area disponibile, a cura e spese dell'attuatore, rendendo utilizzabile la superficie fondiaria non più utile a tale scopo all'interno del comparto.

#### **4. Condizioni di sostenibilità**

Fra le condizioni di sostenibilità, che saranno analizzate e valutate in fase di integrazione e approfondimento nell'ambito delle elaborazioni per la redazione del POC, vi sono:

- la eventuale realizzazione di un nuovo sottopasso carrabile o del potenziamento di quello esistente in corrispondenza della linea ferroviaria Bologna-Firenze da cedere all'A. C. qualora dalla verifica di sostenibilità della mobilità come modificata dalla introduzione delle nuove funzioni insediate dovesse risultare necessario fare gravitare i nuovi insediamenti sulla viabilità presente a est della ferrovia che presenta standard più elevati;

- la necessità di eseguire indagini preliminari alle operazioni di scavo in modo da verificare l'eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici attraverso una bonifica preventiva, ovvero operazioni finalizzate alla ricerca, allo scoprimento e rimozione;

- la bonifica dell'area in ragione del presunto rischio di inquinamento ambientale medio-alto. Sono presenti oggetti di varia natura, classificabili come rifiuti ingombranti e speciali (rifiuti abbandonati, area deposito armi, amianto, serbatoi interrati fusti con oli minerali, officine, locale con pompe di sollevamento);

---

- un aumento di permeabilità della superficie fondiaria interessata con riferimento alle norme contenute nell'art.56 del RUE, obiettivo E8.4.

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

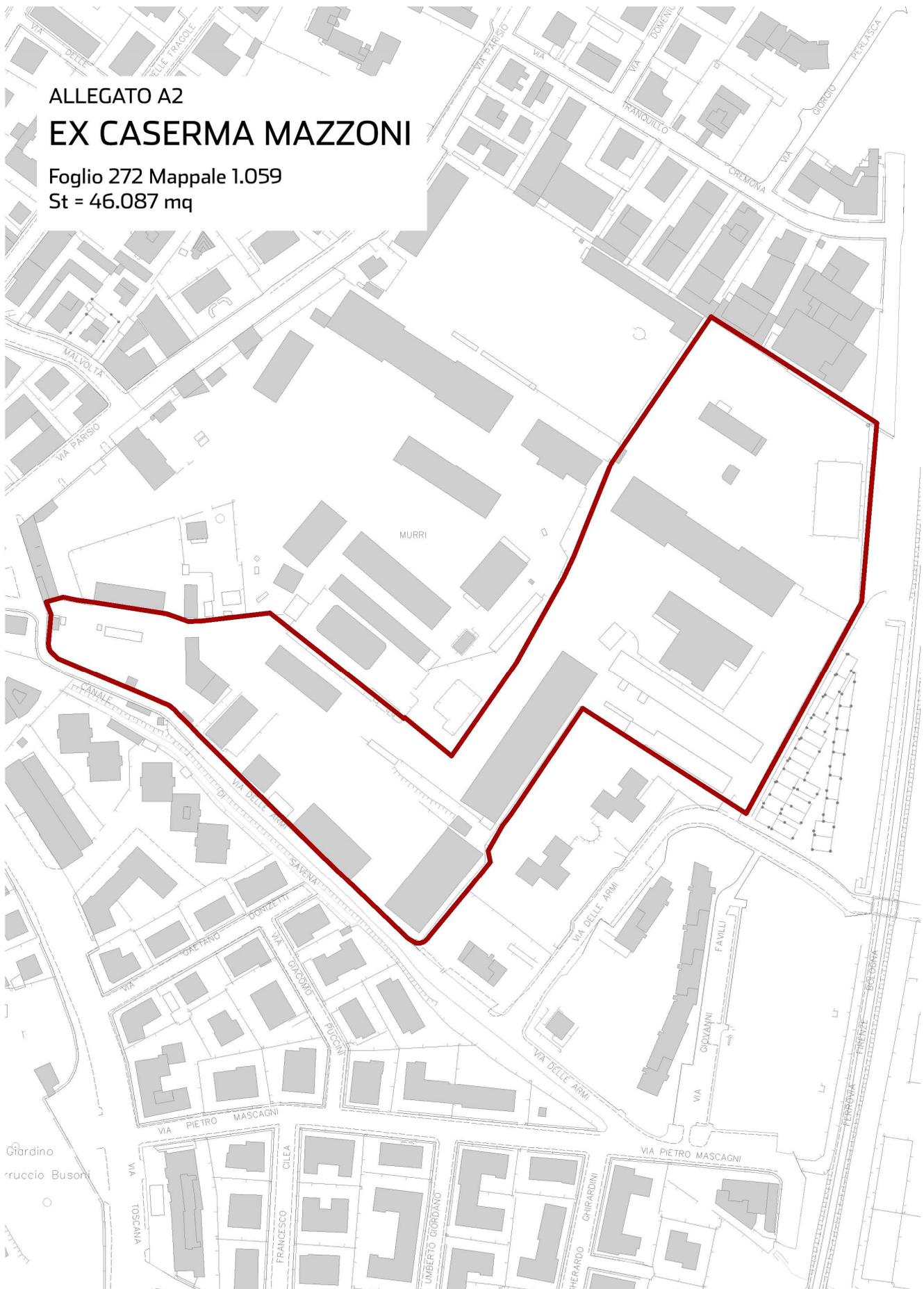
La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, previo inserimento nel POC. Limitatamente al nuovo plesso scolastico, la progettazione definitiva sarà oggetto di specifica procedura di concorsualità.

ALLEGATO A2

# EX CASERMA MAZZONI

Foglio 272 Mappale 1.059

St = 46.087 mq



## **ALLEGATO A3**

### **Ex Caserma Sani**

#### **1. Prestazioni**

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 22 "Ambiti da riqualificare" del Quadro normativo del PSC, nello specifico l'ambito n.120 Bolognina est, ed è compresa nella "Situazione" Bolognina di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

L'intervento prevede la realizzazione di un comparto a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, con edifici residenziali di qualità, destinati a differenti tipi di domanda in modo da incidere sull'articolazione della composizione sociale del quartiere. Gli usi previsti potranno tenere in conto le nuove opportunità insediative offerte dal progetto "Tecnopolo" in corso di attuazione da parte della Regione Emilia-Romagna, nella zona a nord dell'intervento (area ex Manifattura Tabacchi).

La progettazione del nuovo complesso insediativo dovrà considerare la natura di "nodo ecologico urbano" attribuita dal PSC all'area, curando in maniera particolare il rapporto tra edificato e verde (pubblico e privato) all'interno del comparto e verso l'esterno.

L'assetto planivolumetrico del nuovo insediamento dovrà tutelare quanto più possibile l'impianto originario della maglia dei percorsi e i caratteri di interesse storico-testimoniale della ex caserma, considerando anche la necessità di conservare parte degli edifici esistenti, in virtù del loro valore storico, architettonico e testimoniale.

Dal punto di vista funzionale devono essere garantite le relazioni del nuovo insediamento con quello di via Parri e con l'intervento delle ex Officine Casaralta. Lungo le strade dovrà essere garantita l'integrazione delle varie componenti stradali con la presenza di filari alberati (conservando prioritariamente quelli esistenti), contribuendo al miglioramento del microclima.

L'intervento di trasformazione dovrà avere cura di organizzare correttamente il sistema delle *connessioni nord-sud* (verso la stazione ferroviaria centrale) ed *est-ovest* (completamento della zona di settore Fiera-Stalingrado).

Il tracciato della vecchia ferrovia sarà il principale asse ciclabile e pedonale distributivo del *sistema degli spazi pubblici* articolato su più aree:

- un'area verde preferibilmente organizzata in continuità con il giardino pubblico di via Parri dove è già presente una macchia di alberi ad alto fusto;
- un'area verde più ampia lungo via Ferrarese, con completa accessibilità dalla via stessa, integrata con le seguenti attrezzature pubbliche: scuola e funzioni pubbliche di servizio all'area verde, queste ultime collocate nell'edificio posto all'ingresso della caserma (ex guardiania).

Il *sistema delle aree verdi di pertinenza degli edifici*, pur con la delimitazione dei confini (realizzata esclusivamente con l'uso di elementi vegetali bassi, quali siepi) dovrà garantire la continuità con il verde pubblico evitando la frammentazione eccessiva e amplificando il valore ecologico delle singole aree, migliorando la valenza di "nodo ecologico urbano" propria dell'area.

La ex Caserma Sani, ex Stabilimento Militare Casaralta, con Decreto del 19 dicembre 2007, è stata dichiarata di *interesse storico artistico* ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 ed è pertanto sottoposta a tutte le disposizioni di tutela

contenute nel Decreto.

L'intervento dovrà tener conto delle disposizioni relative alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti, perché facenti parte del nucleo originale o per il valore storico-architettonico e documentale, come evidenziato nel Parere preliminare della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Emilia Romagna, del 9 dicembre 2008 prot. 16980, fatte salve eventuali successive prescrizioni. L'ipotesi progettuale dovrà in ogni caso essere sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 cc 4 e 5 del D. Lgs.42/2004 e s.m.i. e come confermato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia, del 23 dicembre 2014 prot. 17872.

I nuovi interventi edilizi andranno correttamente relazionati all'entità del costruito preesistente individuato come bene culturale dalla Soprintendenza.

## **2. Carichi insediativi**

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (ST = 105.536 mq) derivano dall'applicazione degli indici territoriali come da articolo 39 del PSC: indice perequativo per aree urbane edificate ad alta densità (per edilizia privata) 0,30 mq Su/mq St pari a 0,45 mq Sul/mq St e indice pubblico 0,02 mq Su/mq St pari a 0,03 mq Sul/mq St, come definiti in sede di PUV e sviluppati nell'ambito del Programma Unitario di Valorizzazione, a cui si aggiungono le superfici per Attrezzature e spazi collettivi.

### *Edificabilità complessiva*

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile pari a 53.925 mq, di cui 3.268 mq per attrezzature e spazi collettivi, 3.166 mq per edilizia residenziale pubblica o a locazione permanente, 47.491 mq per usi di iniziativa privata.

### *Edilizia Residenziale Sociale*

L'intervento prevede una quota di Sul da destinarsi ad edilizia residenziale sociale pari al 10% della Sul residenziale complessiva (rappresentata dalla somma della residenza privata e dell'ERP/locazione permanente); l'ERS così calcolata ricomprende la quota di ERP/locazione permanente, pari a 3.166 mq di Sul.

### *Usi*

Funzioni prevalenti, per tali destinazioni d'uso dovrà essere prevista una superficie utile lorda non inferiore a 25.835 mq e non superiore a 40.526 mq (comprensiva della quota di ERP/locazione permanente):

Funzioni abitative A:

1a abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere e assimilati;

1b abitazioni collettive.

Funzioni complementari, per tali destinazioni d'uso dovrà essere prevista una superficie utile lorda non inferiore a 12.131 mq e non superiore a 24.822 mq:

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc B:

3a attività direzionali in strutture complesse,

3b attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi ed attività;

4c commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq), complessi commerciali di vicinato, gallerie commerciali di vicinato;

4d commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona, esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi (con Su fino a 250 mq);

5c attività di pubblico esercizio;

6 servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero.

Funzioni alberghiere E:

5a accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004.

Funzioni pubbliche:

7a servizi alla popolazione di livello locale.

### **3. Dotazioni**

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni territoriali richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del PUA.

Inoltre, al fine di garantire la sostenibilità ambientale e territoriale complessiva dell'intervento di riqualificazione proposto, è prevista la realizzazione/cessione delle seguenti dotazioni territoriali:

– la cessione di aree per verde pubblico per una quantità non inferiore a 35.000 mq e non superiore a 41.000 mq, la cui effettiva estensione è da verificare in sede di valutazione di sostenibilità del PUA; la realizzazione delle opere relative alle suddette aree sarà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

- scuola secondaria di primo grado a 5 sezioni (15 classi), di Sul pari a 3.188 mq e relative aree pertinenziali pari a 8.175 mq (quest'ultime da considerarsi incluse nella quota di area a verde pubblico); tale scuola potrà essere realizzata, previa verifica di fattibilità, attraverso il recupero e la cessione del fabbricato n. 10; altrimenti sarà necessario individuare un'altra area all'interno del comparto;

– recupero e cessione del fabbricato n. 1 (ex guardiania presso l'accesso su via Ferrarese), con funzioni integrate con l'area verde retrostante;

– cessione della superficie fondiaria necessaria alla realizzazione della quota di ERP/locazione permanente.

Gli interventi sono qualificati come opere pubbliche e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia da parte del soggetto attuatore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dà luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

Devono, inoltre, essere realizzate le seguenti dotazioni ecologiche e ambientali:

- connessione ecologica lungo l'asse della vecchia ferrovia per collegare diversi spazi verdi sia in direzione della Montagnola, sia del Parco Nord;
- mantenimento di una quota di superficie permeabile pari al 20% delle superfici fondiarie.

#### **4. Condizioni di sostenibilità**

Fra le condizioni di sostenibilità, attualmente in fase di integrazione e approfondimento nell'ambito delle elaborazioni per la redazione del POC, vi sono:

- indagini preliminari alle operazioni di scavo in modo da verificare l'eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici attraverso una bonifica preventiva, ovvero operazioni finalizzate alla ricerca, allo scoprimento e rimozione;
- la bonifica dell'area in ragione del presunto rischio di inquinamento ambientale medio-alto, considerata la presenza di oggetti di varia natura, classificabili come rifiuti ingombranti e speciali (serbatoi interrati, rifiuti pericolosi quali traversine ferroviarie e coperture in amianto).

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

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, la cui elaborazione sarà accompagnata da incontri di consultazione le cui modalità di svolgimento saranno concordate con il Quartiere e con i soggetti attuatori delle trasformazioni, a norma del comma 4 dell'art. 40 del PSC; l'elaborazione del Piano sarà accompagnata da un concorso di progettazione.

ALLEGATO A3

# EX CASERMA SANI

Foglio 117 Mappale 413

St = 105.536 mq

