



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana
Settore Piani e Progetti Urbanistici

RIQUALIFICAZIONE AREA AZIENDALE HERA S.P.A. IN VIALE BERTI PICHAT

Accordo per la realizzazione del nuovo centro direzionale e per la bonifica dei suoli.

APPROFONDIMENTO

Il 3 maggio 2016, la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Bologna, il Comune di Castenaso, il Comune di Granarolo dell'Emilia, Hera S.p.A. e Fraer Leasing S.p.A., hanno sottoscritto un ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA AZIENDALE DI HERA S.P.A. SITA IN VIALE BERTI PICHAT (BO).

L'oggetto dell'accordo è la riqualificazione dell'attuale sede di HERA S.p.A., parte di un più generale programma, approvato nel 2008, che prevedeva il complessivo riassetto delle sedi della società nell'area metropolitana bolognese: le attività direzionali rimangono nel capoluogo, mentre le attività più prettamente industriali ed operative nella nuova sede già realizzata al Frullo, nel territorio dei Comuni di Castenaso e Granarolo dell'Emilia.

La presenza delle sedi e delle funzioni di HERA in città, segna una rilevante prospettiva di rafforzamento del ruolo di Bologna nella costruzione di reti e di relazioni a scala regionale. Il mantenimento della sede direzionale nel sito storico già occupato dalle "officine comunali del gas", corrisponde alle strategie della "città della ferrovia" delineate dal Piano Strutturale Comunale, strategie tese a favorire lo svilupparsi delle relazioni internazionali della città e del suo sistema produttivo, attraverso il miglioramento dell'accessibilità alle funzioni di eccellenza e la riqualificazione di aree situate in posizioni strategiche, come quella di viale Berti Pichat.

Il nuovo centro direzionale

L'avvenuto spostamento delle attività operative aziendali precedentemente ubicate in Viale Berti Pichat rende possibile avere a disposizione aree dismesse per un complesso intervento di recupero e riqualificazione urbana dell'area compresa tra Viale Berti Pichat, Via Stalingrado, Via Ranzani e la ferrovia.

L'area di intervento, estesa per circa 6 ettari, prevede la realizzazione di circa 20.000 mq di superficie utile per le attività direzionali di HERA, e di circa 4.600 mq per altri usi direzionali; verranno realizzati un piccolo parcheggio pubblico di circa 2.300 mq e un giardino di 2.600 mq, quantità inferiore agli standard, concordata con il Comune a fronte di una monetizzazione di 650.000 euro (il Comune non ha ritenuto utile confermare previsioni ulteriori di verde e parcheggi in una area di questa natura, quanto a usi e collocazione urbana).

L'intervento è articolato in due parti:

- la prima riguarda la realizzazione della sede direzionale HERA S.p.A., nella quale si



Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione

Urbana

Settore Piani e Progetti Urbanistici

prevede la manutenzione, la ristrutturazione ed il recupero di alcuni edifici esistenti, facenti parte della storica "Officina del GAS" di Bologna, oltre che la realizzazione di nuovi edifici;

- la seconda riguarda la ristrutturazione degli edifici esistenti in Via Ranzani e la ristrutturazione degli edifici esistenti sul Viale Berti Pichat (da destinarsi tutti a funzioni direzionali).

L'accordo modifica gli strumenti comunali di governo del territorio, costituendo variante normativa al Piano strutturale comunale, variante grafica al Regolamento urbanistico edilizio ed assumendo il valore di Piano operativo comunale con valore ed effetti di Piano urbanistico attuativo.

Con questo accordo il Comune rinuncia ad assumersi l'impegno del restauro finalizzato al riuso del "Gasometro MAN", che comportava una previsione di spesa di circa 4,5 milioni di euro, che potranno essere destinati a scopi diversi ed indipendenti dall'accordo. Il gasometro e la sua area vengono quindi ceduti ad HERA, che assume invece l'obbligo della manutenzione ordinaria del gasometro.

La bonifica

Gran parte dell'area oggetto dell'Accordo, quella storicamente di proprietà del Comune di Bologna, è stata sito industriale nel quale si sono esercitate tutte le attività dell'Officina comunale del Gas, poi dell'Azienda Municipalizzata del Gas, aziende istituzionalmente incardinate nella amministrazione comunale. La predetta azienda nel 1953 ha assunto la denominazione di AMGA e, dal 1984, di Azienda Consorziale Servizi Reno (A.Co.Se.R). Nel 1996 la nuova azienda unica di acqua, gas e rifiuti per l'intera provincia bolognese ha assunto il nome di SEABO S.p.A, mutando contestualmente la propria natura giuridica da consorzio municipalizzato a società per azioni, pur mantenendo la totale partecipazione pubblica. Dall'1 novembre 2002 Seabo, unitamente ad altre 11 aziende della Romagna, è poi confluita in HERA S.p.A.

La volontà di riqualificare questa area, definita con l'Accordo Territoriale sottoscritto il 12 dicembre 2002, associata alla natura delle attività pregresse svolte nel sito dalle aziende municipalizzate, hanno determinato la necessità di procedere ad una caratterizzazione dei suoli interessati all'intervento ed alla successiva redazione di un progetto preliminare per la definizione degli interventi di bonifica da realizzare nell'area, ai sensi del DM n.471/99. Il primo Progetto Preliminare di bonifica è stato approvato nel dicembre del 2006, poi revisionato nel maggio del 2008. Sono poi stati provati diversi interventi specifici di bonifica, sette dei quali già completati. Il 29 marzo scorso è stata approvata la variante al Progetto Operativo di Bonifica approvato nel 2012, resasi necessaria in seguito alla nuova configurazione dell'area nel frattempo concordata in sede di costruzione dell'accordo oggi sottoscritto.

HERA, pur non essendo direttamente il responsabile dell'inquinamento, quale contributo specifico alla riqualificazione ambientale dell'area oggetto degli interventi pubblici e privati,



Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione

Urbana

Settore Piani e Progetti Urbanistici

si è impegnata ad eseguire la progettazione operativa e gli interventi di bonifica o messa in sicurezza necessari, assumendo per intero i costi di progettazione e realizzazione previsti, relativamente a tutte le fasi del nuovo Progetto Operativo di Bonifica, nonché quelli relativi a progettazione e realizzazione di tutti gli interventi connessi alla rimozione di rifiuti legati ad interventi edilizi, ivi compresa la pulizia del Gasometro. Sulla base del nuovo Piano Operativo di Bonifica approvato, le operazioni di bonifica sono ad oggi stimate in 23,5 milioni di euro, dei quali 11,5 già impiegati.

Tempi

Si è stabilito in 10 (dieci) anni il termine ultimo d'attuazione degli interventi previsti dal presente Accordo, decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Ragione del provvedimento d'approvazione dell'Accordo (ovvero dal 18 maggio 2016).

Altri elementi dell'accordo

L'Accordo ha anche approvato lo schema di convenzione urbanistica che disciplina gli impegni assunti da HERA S.p.A. e FRAER Leasing SpA per la realizzazione degli interventi oggetto d'Accordo, particolarmente in termini di progettazione realizzazione, iniziale manutenzione e successiva cessione delle previste opere d'urbanizzazione primaria, comprensive delle opere d'arredo urbano, manutenzione/restauro conservativo del Gasometro Man, monetizzazione di parte della dotazione territoriale di verde pubblico ed usi pubblici, progettazione e realizzazione di tutti gli interventi edilizi previsti, assunzione degli oneri relativi al programma di bonifica.

Gli impegni del Comune di Bologna riguardano la cessione ad HERA SpA, senza corrispettivo, del Gasometro Man e delle aree afferenti, precedentemente destinate alla realizzazione di un edificio ad usi pubblici e la attivazione delle attività connesse al reperimento di finanziamenti per le bonifiche tramite procedura regionale o altro, da riversare poi nel programma di realizzazione.

L'accordo di programma, un lungo percorso

Il lavoro per la costruzione di questo Accordo ha visto un significativo impegno delle parti: nel 2002 infatti era stato sottoscritto l'Accordo Territoriale fra la Provincia di Bologna, i Comuni di Bologna, Castenaso, Granarolo dell'Emilia nonché SEABO S.p.A. (successivamente trasformatasi in HERA S.p.A.) per la riqualificazione dell'area aziendale di Viale Berti Pichat e la rilocalizzazione delle attività operative nel polo energetico ambientale di Via del Frullo. Nel 2008 si conclusero poi gli Accordi di programma relativi, per una prima fase alla realizzazione degli impianti al Frullo, e per una seconda nella riqualificazione dell'area di viale Berti Pichat. L'accordo del 2008 prevedeva la realizzazione della sede direzionale, attraverso la ristrutturazione ed il recupero degli edifici storici dell'azienda del gas collegandoli fra loro funzionalmente, nonché la realizzazione di un nuovo edificio con funzioni terziarie e ricettive (uffici-albergo), la ristrutturazione degli edifici esistenti su Via Ranzani e su Viale Berti Pichat con funzioni terziarie (istruzione-uffici), il restauro del Gasometro Man e la realizzazione in adiacenza di un nuovo edificio destinato ad usi pubblici, la realizzazione di circa 10.000mq di parcheggi e di circa 15.000mq di verde pubblico.



Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione

Urbana

Settore Piani e Progetti Urbanistici

L'attuazione di questo piano e del piano di bonifica dei suoli contemporaneamente in atto è risultata molto difficoltosa, anche in relazione alle mutate condizioni del mercato immobiliare, per le quali non è risultata conveniente l'ipotesi di costruire edifici alberghieri o direzionali da alienare per finanziare la realizzazione degli uffici; in data 5 agosto 2013 HERA S.p.A. ha quindi richiesto la convocazione del Collegio di Vigilanza al fine di attivare la procedura di variante all'Accordo di Programma in essere, con particolare riguardo agli interventi di realizzazione del nuovo edificio con funzioni terziarie e ricettive e alle dotazioni territoriali ad essi correlati; il Collegio di Vigilanza in data 02 ottobre 2013 ha convenuto il comune interesse ad addivenire alla condivisione di una variante all'Accordo di Programma in essere; il Comune di Bologna in particolare ha manifestato la necessità, che venissero effettuati approfondimenti di tipo urbanistico, economico, amministrativo e ambientale (in particolare per quanto attiene alla bonifica delle aree interessate); che il Comune di Bologna ed HERA SpA hanno in seguito effettuato verifiche ed approfondimenti che hanno consentito di elaborare una proposta di variante urbanistica nella quale viene sostanzialmente manifestata da HERA S.p.A. l'intenzione di destinare gran parte dell'area oggetto di Accordo di Programma alla propria sede direzionale, rivedendo proporzionalmente le dotazioni territoriali e prevedendo in parte la loro monetizzazione; a seguito di ciò il Progetto Operativo di Bonifica vigente è stato aggiornato ed adeguato in piena congruenza con il nuovo progetto urbanistico; il 12 maggio 2015 è stata condivisa dal Collegio di Vigilanza la proposta presentata da HERA in data 17 aprile 2015 ed integrata in data 28 aprile.

La proposta è stata oggetto di confronti e valutazioni preliminari finalizzate alla condivisione della stessa, che hanno portato all'avvio della procedura di Accordo di programma, a sette mesi dalla presentazione della proposta tecnica:

- il 27 novembre 2015 è stata convocata la conferenza preliminare;
- nel dicembre 2015 i Consigli degli enti locali coinvolti hanno deliberato il proprio assenso all'Accordo;
- il confronto con ARPA, Azienda USL, Autorità di Bacino Reno, Servizio Tecnico Bacino Reno, Consorzio della Bonifica Renana, Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo, e con tutti i settori competenti del Comune (Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio; Quartiere San Vitale; Settore Ambiente ed Energia; Area Benessere di comunità; Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture; Settore Edilizia e Patrimonio) ha portato alla condivisione dei contenuti e ha consentito alla Autorità competente ai sensi della Legge Regionale n.9/2008 (Città metropolitana) di concludere la procedura di Valsat, il 21 dicembre 2015;
- il 23 dicembre 2015 in sede di Conferenza preliminare, la Città Metropolitana, i Comuni di Bologna, Castenaso, Granarolo dell'Emilia ed HERA SpA hanno potuto constatare il raggiungimento dell'intesa sulla proposta di Accordo di Programma, e nella stessa sede hanno aggiornato i contenuti dell'Accordo Territoriale del 2002;
- gli elaborati dell'Accordo sono stati depositati per la raccolta di osservazioni da parte dei cittadini dal 27 gennaio 2016 al 29 marzo 2016 presso le sedi degli enti e on line;



Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione

Urbana

Settore Piani e Progetti Urbanistici

- non essendo pervenuta alcuna osservazione, non è stato necessario modificare i contenuti dell'accordo sul quale si erano espressi gli organi degli enti nel dicembre 2015 ed è stato possibile convocare la conferenza decisoria finale in data odierna (3 maggio 2016), a circa sei mesi dalla convocazione della conferenza preliminare.

Dal 18 maggio 2016, con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione, l'Accordo può esplicare tutti i suoi effetti.