



**Piani e Progetti  
Urbanistici  
Dipartimento  
Riqualificazione Urbana  
Direzione Generale**

P.G. N.: 170297/2015  
Prog. n.: 121/2015  
Data Seduta Giunta : 09/06/2015  
Data Pubblicazione : 12/06/2015  
Data Esecutività : 22/06/2015

**Esecutivo**

**Oggetto: ACCORDO TRA CDP INVESTIMENTI SGR S .P.A. E COMUNE DI BOLOGNA PER LA VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI COMPENDEI MILITARI DISMESSI (ART. 18 DELLA LR 20/2000 E S.M. E I.)**

- Delibera di Giunta -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

## LA GIUNTA

### 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 ;

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;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 20 aprile 2009, PG n.

83079/2009, 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, PG n. 88725/2009, 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;

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) del 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;

#### **Considerato che :**

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 - Associazione di Fondazioni e di casse di Risparmio Spa e ad - 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 :**

le previsioni del primo P.O.C. (entrato in vigore il 3 giugno 2009) 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;

**Dato atto che :**

con l'accordo in oggetto Comune di Bologna e CDPI SGR confermano e assumono 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:

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

CDPI SGR si impegna inoltre, in quanto avente causa dell'Agenzia del Demanio, 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*", 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;

**Dato espressamente atto** che il presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori e costituisce un accordo generale e preliminare, condizionato al suo recepimento nella delibera consiliare di adozione di nuovo POC,

ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s. m. e i.;

**Dato altresì atto** che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, preliminarmente alla sua approvazione;

**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;

il Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione O.d.G. n.133 del 14 luglio 2008, PG n. 148289/2008, entrato in vigore il 10 settembre 2008;

**Dato atto** che il contenuto del presente atto potrà comportare riflessi diretti sulla situazione finanziaria e che tali riflessi sono stati valutati - in linea di massima - nel bilancio di previsione dell'ente;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici, dal Direttore Generale e dal Responsabile del Dipartimento Riqualficazione Urbana nonché il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile Area Risorse Finanziarie;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici, della Direzione Generale e del Dipartimento Riqualficazione Urbana;

A voti unanimi e palesi;

**DELIBERA**

1. DI APPROVARE, per le motivazioni ed alle condizioni di cui in premessa, lo schema, posto in allegato come parte integrante, dell'accordo da sottoscrivere - ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/00 e dell'art. 11 della L. 241/1990 e s. m. e i.- tra Comune di Bologna e CDPI SGR con cui le parti confermano e assumono 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 in calce all'accordo sotto la lettera "A", complete di elaborato planimetrico:

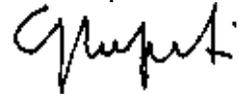
- ex Caserma Masini (A1);
- ex Caserma Mazzoni (A2);
- ex Caserma Sani (A3).

2. DI DARE ATTO che il presente atto non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori e costituisce un accordo generale e preliminare, condizionato al suo recepimento nella delibera consiliare di adozione di nuovo POC ;

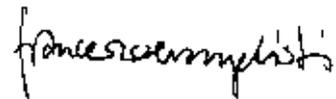
3. DI DARE ATTO, ALTRESI', che, ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della richiamata LR 20/2000 e s. m. e i., l'accordo di cui trattasi costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione (POC) cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità;

4. DI DARE INFINE ATTO CHE il Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici sottoscriverà l'accordo in nome e per conto del Comune, con facoltà di inserire, in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si renderanno necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso .

Il Direttore Generale  
Giacomo Capuzzimati



Il Direttore del Settore  
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



**Documenti allegati (parte integrante):**



accordo con allegati 20150609.pdf

**Documenti in atti :**