

Palazzo Aiuto Materno, Bologna

Via Don Minzoni - Del Porto - F.lli Rosselli

La trasformazione proposta riguarda il recupero di un edificio storico dismesso di proprietà pubblica, all'interno del centro storico della città. Un'area in forte trasformazione, legata alla presenza di un polo culturale realizzato negli ultimi anni recuperando un distretto produttivo storico (vecchio porto canale, produzione e commercializzazione di seta, canapa e offerta di servizi urbani). I punti di forza della trasformazione sono la centralità dell'area, la sua alta accessibilità, la sua partecipazione ad un clima culturale vibrante e vivace, per la presenza di sedi universitarie e importanti istituzioni culturali. Questo intervento appartiene alla "città della conoscenza", un progetto prioritario del Sindaco che lavora sulla città come piattaforma urbana che connette abilità e promuove gli attori che operano sul territorio di Bologna, per realizzare un grande ecosistema della conoscenza. Si cercano proposte innovative che

prendano in considerazione i vincoli legati alla tutela di questo edificio di grande valore storico. La sfida del progetto è proprio integrare nuove modalità d'uso del patrimonio con nuovi requisiti di sostenibilità edilizia in un contenitore edilizio che deve essere conservato. È la sfida delle città storiche: "una città antica per una società nuova" cioè rinnovare le caratteristiche di abitabilità del centro storico, pur conservando il suo valore culturale e puntando alla sostenibilità ambientale.

L'aspettativa della città, quindi, è sia la risposta progettuale a questa sfida, sia la riutilizzazione dell'edificio storico per ospitare attività abitative integrate ad attività e servizi, creando un nuovo modello integrato di abitazione/lavoro/studio dove ospitare universitari, studenti, artisti etc. Questo sarà un progetto faro per la città che rappresenta la visione integrata della "città della conoscenza" e della sostenibilità.



Area:

L'edificio si compone oggi di 5 piani fuori terra oltre ad un interrato e ad un sottotetto, per un totale di circa 10.800 mq di superficie lorda, su un lotto di 2.750 m. Edificio sito in via Don Minzoni, 6-8-10-12; via del Porto, 15-17; via F.lli Rosselli 1.

Destinazione d'uso prevista:

Il progetto è finalizzato a innescare forme di abitazione collaborativa in particolare fra studenti universitari e ricercatori/artisti in residenza. Si prevede un'articolazione degli spazi domestici e comuni, che potranno essere flessibili nel tempo (coworking, sale studio, Fab Lab etc.), e prevedere forme di apertura al quartiere. Il progetto deve essere incentrato sulla sostenibilità dell'edificio. Il piano terra deve essere 'attivo' e includere servizi e usi sostenibili per la comunità.

Proprietario del sito:

ASP Città di Bologna - Azienda pubblica di servizi alla persona. Società di proprietà del Comune di Bologna (97%).

Tipologia di trasferimento di proprietà:

Per la realizzazione del progetto verrebbe concesso il diritto di superficie sull'area, che consente la trasformazione dell'immobile e la sua utilizzazione per novantanove anni, periodo al termine del quale l'immobile rientra nella proprietà del concedente. La concessione è onerosa - l'onere, in fase di verifica, verrà reso noto a breve durante la fase 1 della competizione. Il Ministero della Cultura ha autorizzato la costituzione del diritto di superficie in data 16/12/2021.

Termine per presentare la manifestazione di interesse: 20 Settembre 2022 ore 14:00 CET

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il "Palazzo dell'Istituto di Aiuto Materno e di Assistenza ai Lattanti", costruito all'inizio del secolo scorso per usi abitativi sociali, è situato all'interno del quartiere Porto-Saragozza ed occupa l'isolato delimitato da via Fratelli Rosselli, via Del Porto e via Don Minzoni. L'immobile è inserito nella "città storica" di Bologna, in una parte dove attualmente si concentra una forte residenzialità ma anche l'attrattività legata alla presenza dell'Università e all'offerta di servizi culturali. L'ubicazione del sito si distingue per facilità di accesso e collegamento con altre aree della città. L'edificio si trova in posizione baricentrica rispetto alla Stazione ferroviaria 2 Agosto 1980, che dista circa 600 metri, ed a via dell'Indipendenza, una delle principali arterie commerciali, pedonali e del trasporto pubblico, ove verrà realizzata la prossima linea tranviaria di Bologna.



Nelle immediate vicinanze sono presenti luoghi di attrattività come il Mambo e il Museo Morandi (musei di arte moderna e contemporanea della città) e la Cineteca di Bologna, il Parco del Cavaticcio (in corrispondenza dell'ex porto canale di epoca rinascimentale), diverse strutture universitarie dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna (sedi didattiche e di servizi), diverse gallerie d'arte, sedi di istruzione superiore. Anche l'offerta di spazi verdi aperti al pubblico risulta corposa, grazie alla presenza di parchi urbani quali il Parco del Cavaticcio, il Parco 11 Settembre 2001 e il Parco della Montagnola. L'immobile si trova inoltre lungo l'itinerario turistico Via degli Dei, sentiero di collegamento Bologna-Firenze attraverso l'Appennino Tosco Emiliano.

Il contesto si caratterizza per un tessuto edilizio compatto con funzioni miste, parte della città storica cresciuta alla fine dell'800 che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e la stratificazione dei processi di formazione, con diversi immobili di particolare interesse storico vincolati dalla competente Soprintendenza, come il palazzo in oggetto. Su via Del Porto, una parte di questo complesso immobiliare ASP è stata recentemente interessata da un intervento abitativo a finanziamento pubblico destinato a co-housing PORTO 15. A fianco, in via Del Porto 11/2, dentro ad un altro immobile di proprietà comunale, è inoltre in corso la sperimentazione collaborativa DAS, hub pluridisciplinare di produzione creativa per attività culturali, artistiche ed educative rivolte a tutta la cittadinanza, con particolare riferimento ai giovani dai 16 ai 35 anni.

L'edificio si compone oggi di 5 piani fuori terra oltre ad un interrato e ad un sottotetto, per un totale di circa 10.800 mq di superficie lorda, su un lotto di 2.750 mq. Il volume può essere ampliato del 10% per realizzare finalità di interesse generale e compatibilmente con il vincolo di tutela. Presenta una tipologia a corte sviluppata attorno ad un cortile quadrangolare. Su via Don Minzoni, la facciata principale dell'edificio propone un porticato

Reinventing Cities

a doppia altezza con archi a tutto sesto, sotto il quale si affacciano il piano terra con locali commerciali attualmente dismessi ed il piano ammezzato.

Dal punto di vista dei principali trend rilevati in occasione della redazione del Piano urbanistico generale - PUG (Comune di Bologna, 2021) e di uno studio di fattibilità sulla realizzazione del complesso (Iosa Ghini Associati e Nomisma, 2021), con riferimento al mercato immobiliare è importante notare che: il Centro città è attrattivo per nuovi abitanti e studenti, anche se soffre di erosione dello stock abitativo disponibile per le famiglie residenti o domiciliate a seguito dell'utilizzo per affitti brevi; la richiesta di alloggi per studenti, soprattutto se con canoni inferiori a quelli di mercato, è ampiamente insoddisfatta; c'è una chiara tendenza all'invecchiamento della popolazione, con elevata presenza di popolazione over 65 anni nel centro della città. La città è caratterizzata dall'innovazione tecnologica che deve però essere orientata a queste tendenze. Il progetto deve considerare questi trend evidenziati.



Il programma per lo sviluppo dell'immobile deve integrare questo edificio dismesso nel clima del distretto all'interno del quale si trova, implementando l'attrattività per l'abitazione di studenti e universitari dell'Università di Bologna con spazi alloggio e laboratorio per ricercatori e artisti in residenza ad esempio legati alle istituzioni culturali pubbliche come Mambo e Cineteca. È attesa la composizione di un mix funzionale con target differenziati di domanda abitativa (ad esempio studenti italiani e internazionali, visiting professor, ricercatori e artisti). Una parte dell'intervento, deve essere dedicata a soggetti con limitate possibilità di accesso al mercato immobiliare, al fine di favorire l'aumento di offerta abitativa sociale e di sperimentare nuove forme abitative. Una quota non inferiore al 30% del volume per funzioni residenziali deve essere destinata quindi ad interventi di ERS (edilizia residenziale sociale), come definita dalla Disciplina PUG - Azione 2.1b.

Gli spazi domestici più riservati potranno essere integrati a spazi comuni più aperti, per la realizzazione di attività che connettano l'edificio alla città (ad esempio sale studio, spazi coworking, Fab Lab per la manifattura urbana, acceleratori di startup) inoltre si possono includere servizi commerciali, ristorativi e ricreativi. Le sedi per queste attività strategiche anche di carattere culturale potranno indicativamente essere previste nella corte interna e ai piani interrato, terra e ammezzato dell'edificio.

La Città ritiene che questo intervento sia un'occasione per lo sviluppo della cultura della finanza sostenibile, di investimenti ESG (Environmental, Social and Governance, i tre fattori centrali nella misurazione della sostenibilità degli investimenti) poiché sarà un progetto esemplare che guarda all'ambiente, la promozione culturale e all'inclusione ambientale. La realizzazione di abitazioni a canone concordato e servizi aperti al quartiere è quindi chiave per generare un progetto olistico.

Il progetto può proporre il coinvolgimento di Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, che potrà aderire con il proprio marchio e altre modalità organizzative da condividere con l'attuatore.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Al fine di contenere il consumo di suolo e migliorare la qualità urbana, il Piano Urbanistico Generale - PUG vigente (approvato nel 2021), mira ad intervenire sul patrimonio edilizio esistente in maniera diffusa su tutto il territorio comunale, da una parte incentivando la trasformazione di edifici dismessi o sottoutilizzati, dall'altra incentivando il rinnovamento del patrimonio costruito che si presenta inadeguato rispetto ai temi del risparmio energetico, resilienza climatica e della sicurezza sismica. Inoltre, considerando il trend di invecchiamento della popolazione e le altre problematiche inerenti l'accessibilità universale, si ritiene molto importante intervenire sull'adeguamento degli edifici in una logica di accessibilità universale e l'inclusione sociale. Per favorire il miglioramento della sicurezza sismica e dell'accessibilità il Piano consente, a titolo di incentivo, un aumento fino al 10% del Volume esistente nel caso di interventi sull'edificato che soddisfino requisiti prestazionali minimi di miglioramento sismico e accessibilità, fatta salva la disciplina di tutela del paesaggio urbano storico (Disciplina PUG - Azione 1.1a).

L'intervento è attuabile attraverso un intervento edilizio di qualificazione edilizia conservativa, come definito dal punto 0.2c "Interventi di riuso e rigenerazione urbana" della Disciplina PUG.

PUG - Strategie locali



PUG - Disciplina del Piano - Resilienza e ambiente



PUG - Disciplina del Piano - Abitabilità e inclusione



L'immobile in oggetto:

- è inserito in un contesto di Tessuto Storico/Compatto della Città storica. Il Piano introduce elementi di regolazione e limitazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie al fine di contenere i fenomeni che contrastano l'accesso alla casa e la residenza permanente nella città storica e che modificano in modo irreversibile i suoi caratteri. In particolare si definisce un limite di superficie minima per la formazione di nuovi alloggi laddove trattasi di unità autonome (50 mq; Disciplina PUG - Azione 2.4c) e si indirizzano le politiche urbane verso un più ampio recupero e miglioramento dell'accessibilità e del comfort ambientale degli spazi necessari a soddisfare l'aumento della fruizione da parte di residenti e popolazione temporanea;
- è un bene tutelato ai sensi degli artt. 10 c.1 e 12 del Codice dei beni culturali (Dlgs 42/04), dichiarato di interesse storico e artistico tramite Decreto della Direzione regionale (31/03/2011). Gli interventi previsti del progetto selezionato dovranno pertanto essere autorizzati dalla competente Soprintendenza secondo le procedure previste dal medesimo Codice;
- è anche un edificio di interesse culturale e testimoniale individuato dal PUG (Disciplina PUG - Azioni 2.4c e 2.4d) con la finalità di conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione. Sono ammessi interventi di Qualificazione edilizia conservativa. Gli elementi architettonici o tipologici da salvaguardare, le modalità di intervento ed i materiali utilizzabili sono disciplinati dal PUG (Disciplina PUG - Strategia 2.4) e dal Regolamento edilizio (RE - art. 73). Tali prescrizioni si intendono non vincolanti in caso di interventi da autorizzarsi dalla competente Soprintendenza: le eventuali prescrizioni dell'organismo di controllo prevalgono su quelle di PUG e RE;
- è dotato di portico. Il portico e tutti i suoi elementi vanno intesi come parte integrante la facciata degli edifici; pertanto, gli interventi debbono ricondursi ai criteri di conservazione, ripristino e restauro degli edifici, con l'uso di materiali tradizionali e sostenibili. Non sono ammessi interventi che limitino la funzionalità e la fruibilità pubblica del portico (RE - art.36).

Dal punto di vista funzionale, è escluso l'insediamento di:

- funzioni produttive (C), ad eccezione di funzioni di produzione industriale e artigianale (C1) e di magazzinaggio e logistica (C2), per le quali valgono le limitazioni di cui al Disciplina PUG - Azione 3.2b;
- commercio in grandi strutture e centri commerciali (E1), in medio-grandi strutture (E2) e in medio-piccole strutture (E3).

L'insediamento delle restanti funzioni è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni:

- deve essere verificata l'adeguatezza e compatibilità del nuovo uso con il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- per la funzione residenziale in abitazioni singole (A1): alloggio minimo, come definito dal RE - art. 27; questa limitazione non vale per strutture di abitazione collettiva (tra le quali sono compresi gli studentati - A2) e strutture ricettive (B);
- per i locali che si affacciano su portici, in accordo con le specifiche del RE - art.36. In caso di insediamento di funzioni con dimensione superiore ai 250 mq di Superficie utile relative ad abitazioni collettive (A2), funzioni turistico ricettivo (B1), ove ammessa produzione industriale ed artigianale (C1), ove ammessa magazzinaggio e logistica (C2), attività direzionali in strutture complesse ed integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (D1, D2), servizi per la formazione universitaria (D6): presenza all'interno dell'immobile di superfici per servizi comuni per la mobilità ciclabile e per la raccolta dei rifiuti (RE - art.27 E19 E20).

Infine si noti che, in caso di ampliamento volumetrico del 10%, la parte di nuova costruzione deve essere destinata ad attrezzature e/o impianti di interesse generale (Disciplina PUG - Azione 2.2a).

Tutti i documenti rilevanti e sopra citati verranno inclusi nella *dataroom* del sito. Per una verifica completa e puntuale delle norme e vincoli urbanistici che insistono sul sito consultare il sistema di [mappe online](#) del Comune.

Priorità climatiche e sfide ambientali della città

Il Comune, con i suoi strumenti di governo del territorio ed in particolare con il PUG e il Regolamento edilizio impone la riduzione dei consumi energetici da fonti non rinnovabili e la produzione e autoconsumo di energia da fonti rinnovabili incentivando la rigenerazione del vasto patrimonio edilizio esistente; questo coinvolgendo, per quanto compatibile con la sua conservazione e tutela, anche il patrimonio edilizio storico di interesse. Nel territorio comunale sono da perseguirsi prestazioni energetiche migliorative rispetto ai requisiti richiesti dalla normativa regionale e nazionale.

Nel 2019 il comune di Bologna ha aderito al "Nuovo Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia" con la quale le città firmatarie si sono impegnate a perseguire l'obiettivo di riduzione del 40% dei gas a effetto serra entro il 2030, e contestualmente ad affrontare il tema dell'adattamento ai cambiamenti climatici. A questo scopo in Aprile 2021 il Consiglio Comunale ha approvato il "PAESC - Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima", la cui attuazione consentirà di raggiungere una riduzione delle emissioni rispetto al 2005 pari al 44% mantenendo invariato il fattore di emissione del mix energetico nazionale e pari al 60% considerando un fattore di emissione del mix energetico nazionale decrescente.

Con un obiettivo ancora più ambizioso, l'Amministrazione ha deciso di candidarsi alla "EU Mission - 100 Climate Neutral Cities by 2030", impegnandosi in caso di selezione a raggiungere al 2030 la neutralità climatica. Ad aprile 2022, il Comune di Bologna è stato selezionato tra le 100 città quindi i nuovi interventi devono farsi protagonisti per concorrere a questo importante risultato. Il centro storico è incluso nell'impegno, quindi l'obiettivo è particolarmente sfidante e deve essere preso in considerazione per il progetto del Quadrilatero.

Il Comune di Bologna ha adottato una strategia di sviluppo dell'infrastruttura verde urbana (bilancio arboreo, aree verdi e rinverdimento degli involucri edilizi) sia come misura di mitigazione diretta delle emissioni sia per la riduzione dei consumi energetici derivanti dalla regolazione del microclima urbano e la calmierazione dei fenomeni estremi di calore estivo, garantiti dalle aree verdi e da quelle alberate attraverso l'evapotraspirazione, l'ombreggiamento e la creazione di brezze derivanti dallo scambio termico tra il verde e le superfici costruite.

Il PUG individua negli spazi aperti e negli edifici di proprietà e uso pubblico uno dei campi privilegiati per l'attuazione delle strategie di carattere ambientale, in particolare per la

Reinventing Cities

sperimentazione di tecnologie e tecniche costruttive innovative in materia di risparmio energetico ed idrico, di benessere microclimatico e regolazione dei cicli naturali. Le possibili tecniche includono soluzioni che favoriscano l'implementazione di sistemi naturali (Nature-based solutions - NBS) nonché di sicurezza sismica, privilegiando sempre i migliori livelli prestazionali di cui al Regolamento edilizio e operando nella direzione della sperimentazione e dell'innovazione. Il disegno e la realizzazione di spazi ed edifici di qualità rappresenta oggi un'occasione imperdibile per contribuire ad affrontare il tema dell'adattamento della città ai cambiamenti climatici e alle urgenti sfide ambientali.

I teams devono considerare le sfide per il clima identificate dal bando Reinventing Cities, con attenzione particolare alla seguenti tematiche:

Verde. Nel progetto va considerato il verde come parte integrante attraverso, ad esempio, le pareti dell'edificio e il cortile interno. La trasformazione e l'inserimento di coperture, pareti verdi e l'utilizzo di pareti schermanti con produzione di energia rappresenta un particolare valore soprattutto in un contesto urbano storico dove la permeabilità dei terreni e le aree verdi sono limitate; queste soluzioni, infatti, forniscono un contributo diretto a favore del microclima locale e rappresentano altresì valore esemplificativo (rif. RE artt. 61-65-28 P1).

Materiali e Pavimentazione Sostenibile. Le opere che intervengono sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) devono perseguire il miglioramento delle prestazioni ambientali attraverso il controllo dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE). Tali interventi devono garantire un indice RIE di progetto migliorativo rispetto allo stato di fatto e di valore non inferiore al livello prestazionale di cui al RE - art. 28 P4 (Disciplina PUG - Azione 1.2b). Eventuali deroghe al raggiungimento dell'indice RIE di riferimento o al criterio di miglioramento, potranno essere valutate solo in caso di evidenti impossibilità tecniche adeguatamente documentate e dimostrando di raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili anche attraverso l'adozione di soluzioni tecniche di rinverdimento degli involucri edilizi (es. pareti verdi).

Il PUG vuole inoltre contenere il consumo del suolo che deriva dall'approvvigionamento di materie prime naturali, stimolando un'economia circolare dei materiali da costruzione e demolizione volta al contenimento dei prelievi di risorse naturali scarsamente rinnovabili e all'allungamento del ciclo di vita dei prodotti. La città viene quindi considerata non solo come centro di consumo ma anche come luogo di produzione di materiali da costruzione; una parte del volume degli inerti necessari alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi deve essere costituita da materiale recuperato o riciclato.

Efficienza energetica. Riguardo la riqualificazione energetica dell'edificio si auspica il raggiungimento minimo del livello prestazionale base (RE - art. 28 P3), sebbene gli edifici di interesse storico quale quello in oggetto siano esclusi dal raggiungimento del livello prestazionale di cui sopra. I progetti devono aspirare alle prestazioni energetiche più alte possibili nei limiti della fattibilità.

Gestione delle risorse idriche. Trattandosi di un intervento di Qualificazione edilizia conservativa che coinvolge l'intero impianto idrico-sanitario e di riscaldamento dell'edificio deve essere raggiunto almeno il livello prestazionale base di cui al RE - art. 28 - P2 in materia di risparmio e riuso delle acque. In particolare, trovandosi il sito entro la fascia di 300 m dalle principali reti di acqua non potabile, il progetto deve comprendere il riutilizzo delle acque del reticolo per usi non potabili compatibili, previa verifica con l'Ente Gestore (Disciplina PUG - Azione 1.2d). Inoltre, trovandosi l'edificio entro la fascia di 20 m dai canali da risanare è auspicabile che i reflui neri vengano recapitati ad una fognatura pubblica, eliminando l'eventuale recapito nel canale stesso, e che le acque bianche non riutilizzate siano recapitate nei canali individuati (Disciplina PUG - Azione 1.2e).

Benessere microclimatico. Tra le principali cause dell'effetto "isola di calore" in città si registrano l'elevata radiazione solare incidente e l'alto coefficiente di assorbimento delle radiazioni da parte dei materiali utilizzati, gli interventi urbanistici ed edilizi devono tenere in considerazione questi fattori contribuendo a migliorare le condizioni di comfort termico

Reinventing Cities

durante il periodo estivo. Il territorio della città di Bologna è stato suddiviso secondo classi omogenee di morfologia climatica, ottenuta dalla combinazione lineare pesata di quattro macro-parametri: temperatura superficiale, determinata dalle proprietà ottiche ed emissive dei materiali superficiali, presenza di vegetazione, morfologia urbanistica (in termini di rapporto tra l'altezza degli edifici e larghezza strade adiacenti) e densità dell'edificato. Il sito in oggetto è stato identificato in classe di *alta fragilità microclimatica* e visto il valore simbolico che si ritiene importante rappresentare con questo intervento si chiede di perseguire il miglioramento delle condizioni di benessere microclimatico presente nel tessuto urbano durante il periodo estivo in particolare attraverso (Disciplina PUG - Azione 1.2e; RE - art. 28 P1):

- miglioramento dell'indice di benessere microclimatico - BM di almeno il 20% rispetto allo stato di fatto. La valutazione del miglioramento del Benessere Microclimatico - BM deve essere effettuata applicando ex-ante ed ex-post il calcolo dell'indice PMV (Predicted Mean Vote), regolamentato dalla UNI-EN-ISO 7730, o di un indice equivalente (ad esempio PET, PPD) (RE-Appendice);
- interventi sulle superfici esterne orizzontali con materiali che riducano l'effetto della radiazione solare incidente attraverso l'aumento del coefficiente di riflessione (albedo) delle superfici interessate dall'intervento fino a valori maggiori di 60% (RE - Appendice).

Calendario provvisorio

Termine per la presentazione della manifestazione di interesse: 20 Settembre 2022

Data della proclamazione dei finalisti: Novembre 2022

Termine per la presentazione delle proposte finali: Aprile 2023

Data della proclamazione del progetto vincitore: Giugno 2023

Requisiti linguistici

I documenti richiesti per la prima fase – manifestazione di interesse – dovranno essere redatti in lingua italiana e dovranno considerare l'uso dell'euro come valuta. Sarà ammessa la presentazione anche di una versione della documentazione in lingua inglese, esclusivamente ai fini comunicativi; il documento in lingua inglese non sarà oggetto di valutazione.