



AGENZIA DEL DEMANIO



Comune di Bologna

Protocollo d'Intesa

ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni

tra

COMUNE DI BOLOGNA

e

AGENZIA DEL DEMANIO

**PER LA RAZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DI
UN'ALIQUOTA DELLA CASERMA PEROTTI NEL COMUNE
DI BOLOGNA**

Bologna, 2023

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Il **Comune di Bologna**, con sede in ..., via ..., in persona di ..., di seguito anche il “**Comune**”

e

l'**Agenzia del demanio**, (C.F. 06340981007) con sede in Roma, Via Barberini n. 38, in persona del Direttore *pro tempore*, Dott.ssa Alessandra dal Verme, di seguito, anche l’”**Agenzia**”,

di seguito, singolarmente, anche la “**Parte**” e, congiuntamente, le “**Parti**”,

VISTI

- il regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, *“Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato”*;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”* e s.m.i., e, in particolare, l'articolo 15 che disciplina gli *“Accordi fra le pubbliche Amministrazioni”*;
- la legge 15 marzo 1997, n. 59, e s.m.i., recante *“Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle Regioni e agli Enti locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione amministrativa”*;
- la legge 15 maggio 1997, n. 127, e s.m.i., recante *“Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo”*;
- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, rubricato *“Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59”* e s.m.i., che ha istituito l'Agenzia del demanio, alla quale è attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, e il successivo decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173, recante *“Riorganizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;
- l'articolo 2, comma 222 e ss., della legge 23 dicembre 2009, n. 191, *“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2010)”* e s.m.i.;
- il decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, *“Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici*

relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»”, e s.m.i., per la parte ancora in vigore;

- il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, *“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull’aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d’appalto degli enti erogatori nei settori dell’acqua, dell’energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”* (Codice dei contratti pubblici) e ss.mm.ii.;
- il successivo decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, *“Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”*;
- la legge 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, commi da 162 a 170, che prevede l’istituzione della Struttura per la Progettazione di beni ed edifici pubblici finalizzata a favorire lo sviluppo e l’efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici, demandando ad apposito decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri la denominazione, l’allocazione, le modalità di organizzazione e le funzioni, e il comma 106 che autorizza la spesa per le finalità di cui ai predetti commi in favore dell’Agenzia del demanio;
- il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2021, adottato in attuazione dell’art. 1 comma 162 della predetta legge n. 145/2018 che ha soppresso e sostituito il precedente DPCM 15 aprile 2019 e, ferma restando l’istituzione della Struttura per la Progettazione presso l’Agenzia del demanio, ha chiarito e descritto in modo più analitico e coerente con l’organizzazione della medesima Agenzia, i compiti della Struttura per la Progettazione, così da garantirne in tempi rapidi la piena funzionalità;
- il decreto legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito in legge, con modificazioni, dall’articolo 1, comma 1, della legge 17 dicembre 2021, n. 215, il cui articolo 16-bis prevede *“Misure di semplificazione ed accelerazione degli interventi di rifunionalizzazione degli immobili per il soddisfacimento delle esigenze logistiche delle amministrazioni statali”*;
- lo Statuto e il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del demanio, modificati e integrati con delibera del Comitato di Gestione e approvati dal Ministero dell’Economia e delle Finanze, pubblicati nel sito istituzionale dell’Agenzia del demanio in data 17 dicembre 2021, come comunicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;
- la Determinazione n. 103 prot. n. 2023/8974/DIR del 5 aprile 2023, con la quale sono state definite competenze e funzioni delle strutture centrali e territoriali, nonché attribuiti i poteri ai relativi responsabili;
- la Determinazione n. 104 prot. n. 2023/8979/DIR del 5 aprile 2023, con la quale sono state definite competenze e poteri della Struttura per la Progettazione;
- l’art. 15 del Decreto Legge 24 febbraio 2022 n.13 recante *“Disposizioni urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti*

complementari al PNRR (PNC) nonché per l'attuazione delle politiche di cessione e della politica agricola comune”;

- la comunicazione prot.n. M_D A3DFB29 REG2023 0025437 del 18 maggio 2023 del Ministero della Difesa, Task Force per la valorizzazione immobili, l'energia e l'ambiente, con la quale il Ministero della Difesa ha reso noto di essere giunto alla determinazione di dismettere il compendio oggetto del presente Protocollo, attualmente in uso al Dicastero e dichiarato non più utile ai fini istituzionali;
- il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna (di seguito, anche “**PUG**”), approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed entrato in vigore il 29 settembre 2021;
- la piattaforma di concorso globale denominata “*Reinventing Cities*” sviluppato dal network di città C40 – *Cities Climate Leadership Group*, finalizzata ad incoraggiare lo sviluppo sostenibile delle città e a premiare soluzioni innovative nel campo delle sfide urbanistiche e ambientali;
- l'Agenzia del demanio, in assenza di manifestazioni di interesse per la consegna del compendio da parte di altre amministrazioni, intende proporre la candidatura dell'aliquota della Caserma Perotti oggetto del presente Protocollo al concorso “*Reinventing Cities*”, in applicazione degli strumenti di valorizzazione previsti dalla normativa nazionale vigente, anche in considerazione della valenza strategica che la trasformazione di detto sito comporterebbe per la città in termini riqualificazione dell'area su cui esso insiste, con prioritaria destinazione di una porzione dello stesso a residenze e alloggi per gli studenti fuori sede iscritti alle università statali site nel territorio comunale;
- la determinazione di Giunta Municipale del ... che ha approvato la bozza della presente Intesa;

PREMESSO CHE

1. Il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese, presenta ampie potenzialità di rigenerazione urbana.
2. Tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da un'attività di concertazione istituzionale e da modelli operativi finalizzati al soddisfacimento di istanze sociali ed urbane e al ritorno economico in un'ottica di piena sostenibilità ambientale.
3. L'Agenzia del demanio, nell'ambito dell'attività di gestione di beni immobili dello Stato, promuove intese e accordi tra i vari Dicasteri, Enti Territoriali e Locali, al fine di attivare in modo sinergico processi unitari di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico. Tale processo si realizza in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo e di sviluppo, anche attraverso la Struttura per la Progettazione, quale soggetto qualificato tecnico in grado di incrementare la capacità progettuale degli investimenti pubblici, favorendo l'adozione

di soluzioni innovative ed incrementando significativamente gli standard qualitativi degli interventi di manutenzione e realizzazione di beni ed edifici pubblici, con particolare attenzione alla realizzazione di progetti che possano favorire la messa in sicurezza, la riqualificazione sismica, energetica, ambientale e l'innovazione tecnologica.

4. L'Agenzia ha interesse a promuovere iniziative finalizzate alla valorizzazione e alla rigenerazione dei beni dello Stato che non siano più ritenuti necessari per lo svolgimento delle attività istituzionali.
5. Il Comune di Bologna, in coerenza con le Strategie urbane del Piano Urbanistico Generale e con i progetti bandiera dell'amministrazione Città della Conoscenza e Impronta Verde, con il Piano per l'abitare, con la missione 100 Città Neutrali entro il 2030, promuove processi di rigenerazione urbana per accompagnare la conversione di immobili dismessi, per realizzare la connessione di parti di città separate, per creare nuove centralità mediante il rafforzamento di relazioni tra spazi aperti e attrezzature pubbliche, per bonificare i suoli e arricchire i servizi ecosistemici, per aumentare l'offerta abitativa di proprietà e in locazione al fine di soddisfare le esigenze di qualità urbana manifestate dai cittadini.
6. I processi di rigenerazione sono accompagnati da percorsi partecipativi che hanno l'obiettivo di accrescere la qualità delle trasformazioni e introdurre innovazione, valorizzando il contributo conoscitivo e propositivo derivante dalla percezione degli abitanti, dalla creatività diffusa e dalle pratiche d'uso in atto.
7. Il Comune ha interesse a incentivare e promuovere, con tutti gli strumenti disponibili, la riqualificazione delle aree urbane e la creazione di nuovi punti di riferimento urbani sostenibili e resilienti, anche attraverso la rigenerazione e la trasformazione di siti sottosviluppati.
8. il Comune di Bologna e l'Agenzia del demanio hanno deciso di avviare un processo di razionalizzazione, riqualificazione e riuso del patrimonio immobiliare pubblico, avviando processi di rigenerazione urbana sostenibili, resilienti e inclusivi.
9. Le Parti hanno, quindi, ritenuto di individuare nel presente Protocollo d'intesa (di seguito, anche "**Protocollo**") lo strumento più idoneo a definire le modalità operative e le tempistiche di realizzazione degli atti e degli interventi che ciascuna delle Amministrazioni, ognuna per la parte di propria competenza, si impegna ad adempiere, determinando così i criteri generali per le successive fasi gestionali ed organizzative.

TUTTO CIÒ VISTO E PREMESSO
LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1
(Premesse e allegati)

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo

d'intesa.

Art. 2 **(Finalità e obiettivi)**

Con il presente Protocollo d'intesa l'Agenzia e il Comune, ciascuno nel perseguimento delle proprie finalità istituzionali e nell'ambito delle rispettive attribuzioni, ferma l'adozione dei provvedimenti di competenza dei rispettivi organi deliberanti, intendono avviare un rapporto di collaborazione istituzionale finalizzato a realizzare le condizioni necessarie per assicurare rapidità ed efficacia nel perseguimento dell'obiettivo strategico condiviso.

Le Parti intendono promuovere, in forte sinergia e concertazione, un progetto di valorizzazione che comporti la riqualificazione di un'aliquota del compendio demaniale denominato Ex Caserma "G. Perotti", al fine di dare impulso a una rigenerazione urbana del contesto ambientale di riferimento, improntata a criteri di intervento sostenibile, resiliente, innovativo e ad emissioni zero, anche in considerazione delle strategie urbane e locali indicate nel Piano Urbanistico generale per la zona di riferimento.

In particolare, l'Agenzia del demanio intende avviare un processo finalizzato alla valorizzazione del sito individuato, anche con finalità di riqualificazione dello stesso, ritenuto non più necessario per lo svolgimento delle attività istituzionali e pertanto suscettibile di un nuovo utilizzo conforme alle sue caratteristiche, anche destinando prioritariamente una porzione dello stesso compendio alla realizzazione di residenze e alloggi universitari per gli studenti iscritti alle università statali site nel territorio comunale, per le finalità e ai sensi dell'art. 15 del decreto-legge n. 13/2023.

Il Comune, attraverso la partecipazione alle misure necessarie per l'attuazione del progetto suesposto, persegue l'obiettivo di implementare lo sviluppo delle aree urbane e delle periferie, con particolare riferimento alle aree che, come quella su cui insiste il sito in oggetto, sono caratterizzate da elementi di facilità di accesso e vicinanza alle linee di trasporto pubblico che ne determinano una particolare rilevanza strategica.

Art. 3 **(Impegni delle Parti)**

L'Agenzia del demanio, acquisita la disponibilità alla dismissione dal Ministero della Difesa, si impegna a riprendere in consegna il compendio per promuovere interventi di valorizzazione, finalizzati al riuso e alla rigenerazione urbana che prevedano l'aumento e l'innovazione dell'offerta abitativa, anche attraverso la sperimentazione di nuove forme di residenzialità (*student housing, co-living/co-housing, senior housing*), anche avvalendosi del supporto della Struttura per la Progettazione, in conformità alla normativa vigente.

Tale obiettivo potrà essere perseguito, anche mediante misure di incentivazione di natura tributaria e l'impiego di risorse proprie o derivate da finanziamenti dedicati da parte di Regione, Stato o Unione

Europea, o da investitori privati che avanzino proposte che possano permettere alla città ed alla comunità locale di catalizzare il cambiamento verso uno sviluppo urbano resiliente, sostenibile e ad emissioni zero.

L'Agenzia, con il supporto del Comune, si impegna a indicare il bene quale sito da candidare nell'ambito del concorso "*Reinventing Cities*", per dare la più ampia risonanza e pubblicità alle iniziative di valorizzazione del sito, da attuarsi in applicazione della normativa nazionale vigente, anche con la finalità di destinare, ove economicamente sostenibile, la valorizzazione di una porzione del sito alla realizzazione di residenze e alloggi universitari dedicati agli studenti fuori sede iscritti nelle università statali site nel territorio comunale.

Le Parti si impegnano altresì ad attivare tutte le procedure previste dalle normative vigenti per individuare, tra quelli previsti nell'ambito del nuovo PUG di Bologna, lo strumento attuativo più idoneo alla realizzazione dell'intervento di riuso e rigenerazione urbana del bene immobile selezionato nell'ambito del concorso "*Reinventing Cities*", a seguito delle verifiche e degli approfondimenti condotti ai sensi della presente Intesa, in collaborazione con l'organizzazione C40- *Cities Climate Leadership Group*.

Le Parti concordano che, al fine di fronteggiare l'emergenza connessa alla carenza alloggiativa degli studenti universitari fuori sede, resta, in ogni caso, ferma la facoltà dell'Agenzia del demanio, d'intesa con il Comune per i profili di competenza, nonché con l'Università degli Studi di Bologna e con la Regione Emilia Romagna, di riservare, anche in alternativa alla, oppure a stralcio dalla, partecipazione al predetto concorso, parte del medesimo sito alla rifunzionalizzazione in residenze e alloggi universitari, per le finalità e ai sensi dell'art. 15 del decreto-legge n. 13/2023. Al verificarsi del predetto scenario progettuale e per le precedenti finalità, il Comune sin d'ora chiede con la sottoscrizione del presente Protocollo la disponibilità dell'Agenzia del demanio-Struttura per la progettazione, che con le medesime modalità fornisce la propria disponibilità, a provvedere, in conformità con la normativa vigente e senza oneri per il Comune, alle attività di progettazione per il soddisfacimento delle finalità di cui al precedente periodo, anche in virtù del fatto che nella *mission* della Struttura per la progettazione già rientrano, ai sensi dell'art. 1, comma 163, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, le attività di progettazione nel settore dell'"*edilizia universitaria*" a favore degli enti territoriali e delle amministrazioni centrali.

Art. 4

(Tavolo tecnico)

Ai fini dell'implementazione del presente Protocollo d'intesa, è costituito un tavolo tecnico (di seguito, anche "**Tavolo**") composto dai rappresentanti delle Parti sottoscrittrici.

I nominativi dei componenti saranno resi noti mediante scambio di comunicazioni scritte fra le Parti. Possono partecipare ai lavori del Tavolo, ove necessario, anche rappresentanti di altri Enti/Amministrazioni eventualmente interessati, con particolare riferimento alle ulteriori

Amministrazioni statali preposte al rilascio di pareri e/o nulla osta preventivi e/o orientativi e/o definitivi ai sensi delle norme vigenti, nonché rappresentanti della Struttura per la progettazione.

Il Tavolo ha il compito di:

- verificare possibili sinergie tra le esigenze di sviluppo, razionalizzazione, gestione e dismissione del compendio oggetto del Protocollo;
- collaborare per tutte le attività che risultino necessarie o utili alla rigenerazione del bene oggetto del presente Protocollo tenendo conto anche di eventuali esigenze di utilizzo governativo;
- verificare la completezza delle informazioni relative al compendio, e predisporre le azioni necessarie per l'acquisizione di quelle carenti;
- individuare le soluzioni ed i percorsi amministrativi adeguati al raggiungimento degli obiettivi strategici condivisi, svolgendo, anche d'intesa con la Regione e le università statali site nel territorio comunale, tutte le attività necessarie ad accelerare la destinazione e la rifunzionalizzazione di una porzione del compendio immobiliare a residenze universitarie, in modo da fornire con priorità una risposta all'emergenza alloggiativa per gli studenti fuori sede;
- ricercare soluzioni di sistema ed innovative alle problematiche più complesse;
- dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere fra le Parti in ordine all'interpretazione ed attuazione del presente Protocollo;
- vigilare sulla corretta e tempestiva attuazione del presente Protocollo;
- formalizzare eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Protocollo a seguito di proposte e comunicazioni scritte tra le Parti;
- valutare, sulla base delle eventuali ulteriori esigenze a seguito di specifici approfondimenti, la possibilità di incrementare il portafoglio immobiliare di cui al presente Protocollo
- definire un puntuale cronoprogramma per le attività amministrative e tecniche sopracitate, i cui eventuali scostamenti devono essere segnalati al verificarsi dell'evento alle strutture apicali di riferimento delle Parti.

I componenti del Tavolo saranno nominati, da ciascuna delle Parti, entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo. Entro 20 (venti) giorni sarà convocata la prima riunione del Tavolo a cura dell'Agenzia del demanio.

Art. 5

(Cabina di regia)

Al fine di coordinare la presente collaborazione istituzionale con le altre iniziative di rigenerazione urbana avviate o in fase di avvio sul medesimo territorio (v. Ex Caserma STA.MO.TO) in una logica di azione integrata, è costituita una cabina di regia (di seguito denominata “**Cabina di Regia**”) presieduta dall'Agenzia e composta dai rappresentanti delle Parti di seguito indicati:

- per l'Agenzia: il Direttore p.t. della Direzione Regionale Emilia Romagna, il Responsabile

p.t. del Polo Territoriale Nord della Struttura per la Progettazione

- per il Comune: Direttore p.t. dell'Ufficio di Piano, Direttore p.t. del Settore Patrimonio

La Cabina di Regia si avvale delle risultanze dei tavoli tecnici istituiti per la realizzazione delle diverse iniziative di rigenerazione urbana avviate sul territorio.

Art. 6

(Durata e disposizioni generali)

Il presente Protocollo ha durata di anni 2 (due) a decorrere dalla sua sottoscrizione e potrà essere modificato e/o prorogato per una durata congrua previa concorde volontà espressa in forma scritta dalle Parti.

Art.7

(Clausola di riservatezza)

Tutte le informazioni comunicate tra le Parti ovvero acquisite nel corso dell'espletamento delle attività oggetto del presente Protocollo, identificate come confidenziali, saranno ritenute strettamente riservate e utilizzabili unicamente per gli scopi connessi al Protocollo stesso.

Ciascuna Parte si impegna a mantenere riservata la presente collaborazione, in mancanza del consenso dell'altra Parte a renderne pubblico l'oggetto.

Art. 8

(Controversie)

Per ogni controversia scaturente dall'applicazione del presente Protocollo d'intesa le Parti si impegnano a promuovere un tentativo di conciliazione nell'ambito del Tavolo tecnico di cui al precedente articolo 6 che, a tal fine, dovrà essere convocato entro il termine di 30 giorni dalla richiesta di una delle Parti.

Art. 9

(Trattamento dati personali)

Le Parti, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 e s.m.i. (di seguito, anche "**Regolamento**"), danno atto di essersi reciprocamente informate di quanto statuito dalla predetta normativa europea.

Confermano, assumendosene ogni responsabilità, di ben conoscere il Regolamento nonché ogni Provvedimento emanato dal Garante per la protezione dei dati personali rilevante rispetto alle attività oggetto del presente rapporto convenzionale.

Le Parti garantiscono che tutti i dati personali che verranno acquisiti in relazione alla presente convenzione saranno trattati per le sole finalità indicate nella medesima e in modo strumentale all'espletamento della stessa nonché per adempiere ad eventuali obblighi di legge, della normativa

comunitaria e/o prescrizione del Garante per la protezione dei dati personali e/o nel caso di contenzioso, con modalità manuali ed automatizzate, secondo i principi di liceità, correttezza e minimizzazione dei dati ed in modo da tutelare la riservatezza e i diritti riconosciuti, nel rispetto di adeguate misure di sicurezza e di protezione dei dati anche sensibili e giudiziari.

Per le attività, i progetti, le iniziative e gli eventi di qualunque genere, che comportino trattamento di dati personali, e che verranno avviati in virtù della presente convenzione, le Parti concordano che, di volta in volta, sarà loro cura definire i ruoli e provvedere alle eventuali nomine, stabilire le finalità e le modalità del trattamento nonché le misure di sicurezza adeguate da adottare in considerazione dei trattamenti da porre in essere.

Art. 10 (Modalità di esecuzione)

Il presente Protocollo d'intesa è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. ed è composto da n. () pagine con retro bianco e n. () allegati

Letto, approvato e sottoscritto in forma digitale.

Per l'Agenzia del demanio,

Per il Comune di Bologna
