

*Ufficio di Piano*

Proposta N.: **DG/PRO/2023/147**

**OGGETTO: RIGENERAZIONE PATRIMONI PUBBLICI: APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI DUE PROTOCOLLI D'INTESA TRA L'AGENZIA DEL DEMANIO E IL COMUNE DI BOLOGNA "PER LA RAZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DI UN' ALIQUOTA DELLA CASERMA PEROTTI" E "PER LA RAZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE DELLA EX CASERMA STA.MO.TO"**

## LA GIUNTA

**PREMESSO** che:

l'Agenzia del Demanio, nell'ambito della sua attività di gestione di beni immobili dello Stato, promuove intese e accordi con altri enti pubblici, tra cui gli Enti Locali, al fine di attivare in modo sinergico processi unitari di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico;

Il Comune di Bologna, in coerenza con le Strategie urbane del Piano Urbanistico Generale (PUG) 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;

**DATO ATTO** che:

su tali basi, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna hanno deciso di avviare un processo di razionalizzazione, riqualificazione e riuso del patrimonio immobiliare pubblico, promuovendo interventi di rigenerazione urbana sostenibili, resilienti e inclusivi;

è stato individuato nel protocollo d'intesa 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;

**DATO ATTO** in particolare che:

le parti hanno deciso di sviluppare in sinergia e concertazione due progetti di riqualificazione, rispettivamente:

1. per la razionalizzazione e valorizzazione di un'aliquota del compendio demaniale della ex

Caserma Perotti nel Comune di Bologna;

2. per la razionalizzazione e valorizzazione del compendio demaniale della ex Caserma STA.MO.TO nel Comune di Bologna;

a tal fine, in accordo tra le parti, sono stati predisposti gli schemi di due distinti protocolli di intesa, allegati alla presente deliberazione quali sua parte integrante;

VISTO che il protocollo di intesa relativo all'area della ex Caserma Perotti:

- mira alla rigenerazione urbana del bene immobile e dei contesti ambientali tramite un intervento sostenibile, resiliente, innovativo e ad emissioni zero, anche in considerazione delle strategie urbane e locali indicate nel PUG per la zona di riferimento;
- prevede l'impegno, da parte dell'Agenzia del Demanio, a riprendere in consegna il compendio, acquisita la disponibilità alla dismissione dal Ministero della Difesa, per promuovere interventi di riuso e 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) - obiettivo da perseguire 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;
- prevede l'impegno, da parte di entrambe le parti, ad attivare tutte le procedure previste dalle normative vigenti per individuare, tra quelli previsti nell'ambito del nuovo PUG, lo strumento attuativo più idoneo alla realizzazione dell'intervento di riuso e rigenerazione urbana del bene immobile selezionato nell'ambito del processo "Reinventing Cities" a seguito delle verifiche e degli approfondimenti condotti in collaborazione con l'organizzazione C40 - Cities Climate Leadership Group;
- prevede la costituzione di un Tavolo tecnico, composto da rappresentanti delle parti sottoscrittrici e da rappresentanti di altri Enti/Amministrazioni eventualmente interessati, con i compiti puntualmente indicati nello schema di protocollo d'intesa allegato;
- avrà durata di due anni a decorrere dalla sottoscrizione (prorogabile, anche con modifiche, previa concorde volontà espressa in forma scritta dalle parti);

VISTO che il protocollo di intesa relativo all'area della ex Caserma STA.MO.TO:

- mira alla rigenerazione urbana del contesto tramite un intervento che garantisca elevati standard in termini di qualità e sostenibilità, ferma restando la convergenza di entrambe le Parti sulla necessità che un lotto del compendio, da definire in accordo tra le medesime, sia destinato a residenze e alloggi universitari (di seguito "Lotto Residenze Universitarie");
- prevede l'impegno, da parte dell'Agenzia del Demanio, a riprendere in consegna il compendio dal Ministero della Difesa e a consegnarlo contestualmente, ai sensi della normativa vigente, al Comune di Bologna che eserciterà la vigilanza sul bene e potrà altresì promuovere l'attivazione di usi temporanei, con l'obiettivo di realizzare iniziative di rilevante interesse pubblico o generale;
- prevede l'impegno, da parte del Comune di Bologna, ad attivare le verifiche e gli approfondimenti necessari per esercitare, anche attraverso un soggetto gestore, la suddetta vigilanza sul compendio o porzione dello stesso;
- prevede l'impegno, da parte di entrambe le parti, a valutare modalità e condizioni per l'acquisizione in proprietà del compendio o di una porzione dello stesso da parte del Comune;
- prevede che all'interno del compendio in questione sia data priorità all'individuazione del citato Lotto Residenze Universitarie - anche al fine di contribuire ai rilevanti obiettivi PNRR e di fronteggiare l'emergenza connessa alla carenza alloggiativa degli studenti universitari fuori sede, previa apposita intesa con la Regione Emilia-Romagna e l'Università degli Studi di Bologna - affidando la progettazione dello stesso all'Agenzia del Demanio, tramite la Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici di cui all'art. 1, commi da 162 a 170, della L 145/2018 (senza oneri a carico del Comune di Bologna);

- prevede la costituzione di un tavolo tecnico, composto da rappresentanti delle parti sottoscrittrici e da rappresentanti di altri Enti/Amministrazioni eventualmente interessati, con i compiti puntualmente indicati nello schema di protocollo d'intesa allegato, e di una Cabina di regia, per coordinare la collaborazione istituzionale con le altre iniziative di rigenerazione urbana avviate o in fase di avvio sul medesimo territorio, in una logica di azione integrata;
- avrà durata di un anno a decorrere dalla sottoscrizione (prorogabile, anche con modifiche, previa concorde volontà espressa in forma scritta dalle parti);

**RICHIAMATO** l'art. 15 della Legge 241/1990, per il quale “le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune”;

**ATTESO** che i protocolli di intesa in questione hanno prevalentemente natura di indirizzo, essendo finalizzati a identificare gli intenti comuni e a orientare le successive azioni verso obiettivi strategici condivisi, nonché a determinare i criteri generali di azione, mentre si rinvia a successivi e più puntuali atti la diretta realizzazione degli obiettivi individuati;

**ATTESO** in particolare che al momento essi non comportano oneri per l'Amministrazione e che, qualora nelle fasi successive dovessero emergere spese, queste dovranno necessariamente essere preventivamente inserite negli strumenti di programmazione e bilancio; che, in ogni caso, l'eventuale acquisizione o presa in consegna del compendio dell'area della ex Caserma STA.MO.TO, in tutto o in parte, sarà subordinata al finanziamento delle spese necessarie;

**DATO ATTO** che ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Bologna, nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

**PRESO ATTO**, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Ufficio di Piano;

**STABILITO** che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs 267/2000, e quindi di non richiedere il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Sentito il Settore Patrimonio;

Su proposta dell'Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

A voti unanimi e palesi;

### DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/1990, lo schema di Protocollo d'intesa, allegato parte integrante alla presente deliberazione, tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna “per la razionalizzazione e valorizzazione di un'aliquota della caserma Perotti nel Comune di Bologna”;

2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/1990, lo schema di Protocollo d'intesa, allegato parte integrante alla presente deliberazione, tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna “per la razionalizzazione e valorizzazione del compendio demaniale della ex Caserma STA.MO.TO nel Comune di Bologna”;

3. **DI DARE MANDATO** al Sindaco di sottoscrivere i Protocolli d'intesa di cui ai punti precedenti del presente dispositivo, con facoltà di apportare ai testi le modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie;

4. **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013 la presente deliberazione è pubblicata sul

sito istituzionale del Comune di Bologna, nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, oltre che sull'Albo Pretorio;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

**DELIBERA**

DI DICHIARARE, in relazione alla necessità di provvedere al più presto alla sottoscrizione dei protocolli oggetto di approvazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il Sindaco  
Matteo Lepore

La Vice Segretario Generale Vicario  
Lara Bonfiglioli

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -