



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2022/104**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI PROTOCOLLO D'INTESA FRA COMUNE DI BOLOGNA E FERROVIE DELLO STATO SPA, RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA, GRANDI STAZIONI RAIL SPA, TRENITALIA SPA E FS SISTEMI URBANI SRL PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLE AREE FERROVIARIE DEL TERRITORIO DI BOLOGNA

LA GIUNTA

Premesso che :

in data 18 luglio 2006 veniva sottoscritto un accordo territoriale tra il Comune di Bologna, la Provincia di Bologna, la Regione Emilia-Romagna e Rete Ferroviaria Italiana(RFI) relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali della Nuova Stazione Ferroviaria di Bologna, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000, al fine di riqualificare l'ambito della nuova stazione e delle aree ferroviarie adiacenti; fra gli ambiti da riqualificare erano ricompresi il Dopo Lavoro Ferroviario Mascarella(per brevità DLF Mascarella), Edifici di Stazione, Scalo Ravone e Prati di Caprara, individuati rispettivamente dagli allegati A, B, e D, allegati parte integrante al protocollo d'intesa in approvazione con il presente provvedimento;

gli ambiti sopradescritti sono di proprietà rispettivamente di Ferrovie dello Stato(FS), Rete Ferroviaria Italiana(RFI), FS Sistemi Urbani srl (FSSU);

Nel 2015 FSSU, FS e Comune hanno sottoscritto un Accordo, approvato con delibera di Giunta P.G.n. 195187/2015 che prevedeva l'impegno di FSSU ad individuare sul mercato soggetti sviluppatori per vendere le aree trasformate dello Scalo Ravone e Prati di Caprara e destinare le eventuali plusvalenze alle opere di completamento della stazione e quello di FS a cedere in comodato il complesso immobiliare del DLF Mascarella;

in data 7 marzo 2016 è stato approvato, con deliberazione del consiglio comunale P.G.n. 55481/2016, il Piano Operativo Comunale Rigenerazione di Patrimoni Pubblici (di seguito, anche "POC") avente l'obiettivo di dare avvio a processi di trasformazione e rigenerazione di una parte del vasto patrimonio pubblico esistente a Bologna, in cui sono stati ricompresi lo Scalo Ravone e Prati di Caprara;

in data 3 novembre 2020 con Delibera di Giunta P.G.n. 448035/2020, il Comune ha autorizzato FSSU alla formazione e presentazione con prescrizioni del PUA dello Scalo Ravone e Prati di Caprara ai sensi dell'art. 31 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 20/2000, in quanto le previsioni del POC dovevano essere attuate mediante presentazione, adozione e approvazione di un PUA, strumento

urbanistico di dettaglio e deputato a dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC;

con note dell'8 marzo 2021 e del 10 marzo 2021 una porzione dello Scalo Ravone è stata oggetto di uno scambio di intenti, tra FSSU e Comune per consentire a quest'ultimo l'accesso ai fondi del bando "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" di cui al Decreto Interministeriale 395 del 16 settembre 2020 e l'efficacia di tale condivisione di intenti era condizionata all'approvazione da parte del Comune dei diritti edificatori contenuti nel PUA;

in data 3 aprile 2021 FSSU ha depositato il sopracitato PUA per Scalo Ravone e Prati di Caprara;

in data 29 settembre 2021, è entrato in vigore il Piano Urbanistico Generale (di seguito, "PUG") previsto dalla nuova Legge Regionale 24/2017 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale P.G.n. 342648/2021;

l'approvazione del nuovo strumento urbanistico ha comportato la decadenza dell'efficacia degli strumenti urbanistici pendenti e non ancora approvati, ivi compreso il PUA presentato da FSSU in data 3 aprile 2021;

Premesso altresì che:

Trenitalia s.p.a. (in breve anche Trenitalia) è proprietaria nel Comune di Bologna di un'area meglio individuata all'Allegato C, al protocollo d'intesa e parte integrante in approvazione col presente atto, denominata OMV Ravone, (di seguito, per brevità "OMV Ravone") e di un'area meglio individuata all'Allegato H, del medesimo protocollo, e denominata OGR Trenitalia (di seguito, per brevità "OGR Trenitalia");

FSSU è proprietaria nel Comune di Bologna dell'immobile meglio individuato all'Allegato E, del protocollo d'intesa allegato parte integrante in approvazione col presente atto, e denominato Parcheggio Tanari;

la stessa FSSU è inoltre "asset manager" per conto del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane deputata alla valorizzazione e alla riqualificazione degli asset immobiliari non più funzionali all'esercizio ferroviario; gli immobili denominati "Edifici di Stazione", e più in generale l'ambito Stazione, sono in gestione alla Società Grandi Stazioni Rail (per Brevità GS Rail, società del gruppo FS) e alla Società Grandi Stazioni Retail (non appartenente al Gruppo FS), che vantano un diritto di esclusiva sull'intero perimetro -a prescindere dalle specifiche porzioni di immobili attualmente assegnate alle due società- nella valorizzazione e sfruttamento rispettivamente degli spazi a uso direzionale e degli spazi a uso commerciale/pubblicitario, in forza di due distinte Convenzioni del 4 luglio 2016 tra dette società e i Concedenti RFI, FS e FSSU, con scadenza prevista al 1 aprile 2040;

Dato atto che:

il Sindaco del Comune e della Città Metropolitana ha avviato, negli ultimi mesi, una interlocuzione coordinata con il Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità Sviluppo Sostenibile e con il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane al fine di condividere un programma di azioni e interventi che riguardano la città e le infrastrutture ferroviarie;

si è convenuto quindi di costituire un gruppo di lavoro integrato tra le società del gruppo FS, il Comune e la Città Metropolitana di Bologna, al fine di condividere i contenuti di un Protocollo d'intesa finalizzato a concordare un percorso che consenta di attuare la riqualificazione urbana delle aree ferroviarie di Bologna;

Considerato che per l'attuazione della suddetta riqualificazione si intende formalizzare, con il Protocollo d'intesa quanto segue:

- è intento del Comune partecipare al bando nazionale per l'assegnazione di risorse alle città metropolitane finalizzate a favorire una migliore inclusione sociale riducendo l'emarginazione e le situazioni di degrado, promuovere la rigenerazione urbana attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree

pubbliche, nonché sostenere progetti legati alle *smart cities*, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico di cui all'articolo 21, decreto-legge 6 novembre 2021, n.152 (di seguito, per brevità, "PNRR");

- è intento del Comune acquisire la disponibilità del DLF Mascarella per la sua riqualificazione e del contesto urbano ad esso circostante;
- è intento del Comune disporre di una porzione degli Edifici e delle aree di Stazione per la realizzazione del Polo della Memoria Democratica;
- è intento del Comune acquistare una porzione dello Scalo Ravone, come individuata dall'Allegato F al protocollo d'intesa oggetto di approvazione con il presente provvedimento ed allegato parte integrante ad esso;
- è intento del Comune, di FSSU e Trenitalia candidare una porzione di Prati di Caprara e OMV Ravone -meglio identificati all'Allegato G, del protocollo d'intesa oggetto di approvazione con il presente provvedimento ed allegato parte integrante ad esso,- alla competizione internazionale Reinventing Cities promossa dalla rete dei sindaci C-40 che prevede la trasformazione di siti inutilizzati o degradati in spazi di rigenerazione urbana, resilienti e a zero emissioni di carbonio, attraverso la messa in competizione di aree che necessitano di riqualificazione;
- è intento di FSSU regolamentare l'utilizzo del Parcheggio Tanari;

Considerato altresì che:

il Comune di Bologna e le società del Gruppo FS (anche collettivamente le Parti) intendono, tramite il Protocollo oggetto di approvazione con la presente deliberazione, regolamentare:

- i reciproci impegni finalizzati alla futura acquisizione, da parte del Comune, di una porzione degli immobili dello Scalo Ravone di cui all'Allegato F;
- i reciproci impegni finalizzati all'acquisizione, da parte del Comune, della disponibilità di parte degli Edifici e delle aree di Stazione di cui all'Allegato Bi;
- i reciproci impegni per la successiva individuazione degli strumenti di attuazione della pianificazione urbanistica per la redistribuzione dei diritti edificatori, e delle destinazioni d'uso da insediare su Scalo Ravone, Prati di Caprara e OMV Ravone;
- i reciproci impegni finalizzati alla messa a disposizione, a favore del Comune, del DLF Mascarella di cui all'allegato A tramite costituzione di un diritto di superficie;
- i reciproci impegni finalizzati alla partecipazione al concorso internazionale di progettazione denominato Reinventing Cities, proposto da C - 40 di una porzione delle aree di Prati di Caprara e dell'OMV Ravone di cui all'allegato G;
- i reciproci impegni per la definizione delle modalità di utilizzo del Parcheggio Tanari Allegato E;

Precisato quanto segue relativamente agli impegni assunti dal Comune di Bologna:

ai fini dell'acquisizione di una porzione degli immobili dello Scalo Ravone di cui all'Allegato F, il Comune intende impegnarsi ad avviare l'iter -da perfezionarsi entro il 30/07/2022- di verifica ed approvazione del reperimento delle risorse necessarie all'acquisto delle aree. L'acquisizione dei suddetti immobili avverrà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, entro 180 (centoottanta) giorni dal reperimento delle risorse necessarie per l'acquisto, al valore di mercato che verrà definito con apposita stima predisposta a cura di FSSU e verificata dal Comune. Tale valore di mercato non terrà conto del valore delle aree che, a seguito di condivisione delle parti, risultassero necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione connesse all'attuazione della trasformazione urbanistica delle complessive aree dello Scalo Ravone;

il Comune intende impegnarsi ad individuare, con FSSU, gli strumenti di attuazione della pianificazione urbanistica volti alla redistribuzione dei diritti edificatori e delle destinazioni d'uso da insediare su Scalo Ravone, Prati di Caprara e OMV Ravone;

Il Comune ed FS intendono impegnarsi a stipulare entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente Protocollo un contratto per la costituzione a titolo oneroso di un diritto di superficie sul DLF Mascarella,

nella sua attuale situazione di fatto e di diritto, in favore del Comune ed avente durata almeno trentennale con successiva definizione dell'importo del canone in sede di reperimento delle risorse per l'attuazione di tale impegno;

Tale contratto dovrà altresì individuare il DLF Mascarella quale standard dell'ambito di Stazione di Bologna Centrale e dovrà prevedere, alla sua scadenza, qualora non sussistenti i presupposti di acquisizione a titolo di standard dello stesso, l'acquisizione della piena proprietà da parte del Comune al valore di mercato che verrà definito e congruito con apposita stima;

ai fini della partecipazione al concorso "Reiventing cities" il Comune intende impegnarsi, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del Protocollo, a deliberare, per quanto di sua competenza, l'adesione a tale concorso;

Il Comune ed FSSU intendono impegnarsi a definire, entro 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo, le modalità di utilizzazione del Parcheggio Tanari;

Visto il protocollo d'intesa ed i relativi allegati parti integranti, che si approvano con la presente delibera;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web 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. 18 agosto 2000, n. 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore 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. n. 267/2000, per cui non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

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

Dato atto che sono stati previamente sentiti ed informati, per le parti di rispettiva competenza, il settore Patrimonio e il settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture;

Valutata la connessione della presente deliberazione con il PNRR si ritiene necessario che la stessa sia connotata da immediata eseguibilità;

a voti unanimi e palesi;

DELIBERA

1. DI APPROVARE, quale allegato parte integrante della presente delibera, lo schema di Protocollo fra il Comune di Bologna e le società del Gruppo FS di seguito indicate: Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., REte Ferroviaria Italiana S.p.A, Grandi Stazioni Rail S.p.A., Trenitalia S.p.A., FS Sistemi Urbani S.r.l.;
2. DI APPROVARE gli allegati (da allegato A ad allegato H), quali parte integrante della presente delibera e del Protocollo d'intesa;
3. DI DARE MANDATO ai Dipartimenti e Settori competenti sui vari punti, di adottare tutti gli atti necessari all'attuazione dell'approvando Protocollo;
4. DI DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

con separata votazione, all'unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

Il Sindaco
Matteo Lepore

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