

*Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente  
Sport*

Proposta N.: **DG/PRO/2022/277**

**OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA INTEGRAZIONE ALLA PROPOSTA PER LA RISTRUTTURAZIONE E AMMODERNAMENTO DELLO STADIO COMUNALE RENATO DALL'ARA ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO DA ADIBIRE A STADIO TEMPORANEO ALL'INTERNO DELL'AREA "EX ASAM" IN ZONA CAAB**

#### LA GIUNTA

Premesso che:

- la società Bologna Stadio spa e Bologna Football Club 1909 spa hanno presentato una proposta per la ristrutturazione ed ammodernamento dello Stadio Renato Dall'Ara, ai sensi dell'art.1 comma 304 della Legge 147 del 27 dicembre 2013 e successive modifiche, registrata al P.G. n. 249206/2020 del 24/06/2020 e successivamente integrata con elaborati acquisiti il 21/07/2020 P.G. n. 289064/2020;

- con Delibera di Giunta P.G. n. 436093/2020 del 27/10/2020, in esito ai lavori della Conferenza dei servizi preliminare, e' stato dichiarato l'interesse pubblico della proposta suddetta con indirizzi per la progettazione definitiva successiva;

- il Progetto definitivo e gli allegati schema di convenzione e PEF asseverato depositati e registrati al protocollo generale con P.G. n. 207958/2021 del 06/05/2021, sono stati sottoposti all'esame della Conferenza dei Servizi decisoria indetta il 01/06/2021;

- in esito alla disamina da parte dei partecipanti e alla conseguente richiesta di integrazione formulata, il progetto suddetto è stato integrato da diversi e successivi invii completatisi il 29/11/2021 con l'integrazione registrata al P.G. n. 536544/2021, relativamente agli aspetti tecnici del progetto;

Dato atto che:

- con seduta sincrona conclusiva della suddetta Conferenza dei servizi decisoria, tenutasi il 24 marzo

2022, sono stati recepiti i pareri dei soggetti partecipanti e della stessa Amministrazione comunale rispetto l'inserimento urbano dell'intervento di riqualificazione dello Stadio Dall'Ara e dell'Antistadio (impianto sportivo "Dario Lucchini"), degli impatti sul sistema della sosta e della mobilità dell'intervento, della sostenibilità ambientale, degli aspetti architettonici e di tutela, tecnici e impiantistici della proposta progettuale, anche ai fini della localizzazione urbanistica dell'intervento da perfezionarsi col relativo procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/17 tutt'ora pendente;

- i tempi relativi alla Determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei servizi decisoria risultano essere attualmente sospesi in quanto, in carenza della documentazione relativa al quadro economico aggiornato e dello schema di convenzione, comprensivo di matrice dei rischi, non è stato possibile procedere con la valutazione finale dell'Amministrazione;

e che, d'altro canto:

- in data 05/07/2021 registrata al P.G. 311490/2021 del 07/07/21, successivamente integrata con P.G. 311520/21 del 07/07/21, era pervenuta all'Amministrazione comunale dalla società Bologna Stadio spa una manifestazione di interesse per la costruzione e gestione sull'area "Ex Asam", da realizzarsi in finanza di progetto ai sensi degli artt. 183 ss del D.lgs. 50/2016, di un impianto sportivo da adibire a stadio temporaneo durante la realizzazione dei lavori di riqualificazione dello stadio comunale Renato Dall'Ara e, successivamente a tale periodo, del medesimo impianto sportivo, ridotto nella capienza, da adibire ad attività di calcio femminile e/o di formazione Primavera;

- la stessa proposta non configurava, né configura tutt'ora, una proposta procedibile in quanto carente degli elementi progettuali e tecnico/economici indispensabili alla piena valutazione da parte dell'Amministrazione;

Vista:

- la richiesta pervenuta da Bologna Stadio spa il 13/07/2022 registrata al P.G. 441873/2022 del 20/07/2022 di integrazione del pendente procedimento nell'alveo della conferenza dei servizi decisoria, come sopra più dettagliatamente descritta, con il procedimento per l'approvazione della realizzazione e gestione in area "ex Asam" di un impianto sportivo da adibire a stadio temporaneo;

- la relativa relazione illustrativa che dettaglia la necessità da parte del proponente di procedere ad alcune integrazioni agli elaborati progettuali e alla revisione del Piano economico finanziario anche in ragione di cause esterne, quali l'incremento dei costi dei materiali di costruzione, avviandone peraltro una nuova procedura di asseverazione, e l'opportunità che il nuovo impianto temporaneo venga realizzato quale adempimento connesso alle opere necessarie per l'ammodernamento dello stadio comunale Renato Dall'Ara ;

Atteso che:

- la richiesta di integrazione pervenuta prefigura la possibilità di realizzare un nuovo impianto, da circa 1 6.000 posti di cui 3000 coperti, con costi a carico della società Bologna Stadio spa;

- per un primo periodo, ed in corrispondenza dei lavori di ristrutturazione dello Stadio Renato Dall'Ara l'impianto sportivo sarebbe utilizzato e gestito dal BFC per le partite casalinghe della prima squadra;

- per il periodo successivo della durata di 10 anni la società gestirebbe l'impianto con spese e oneri

realizzativi tutti a carico di Bologna Stadio spa, quale unico corrispettivo per l'operazione, operando una riduzione della capienza a circa 3.000 posti e destinandolo ad attività sportive riconducibili al BFC quali specificatamente l'attività sportiva della prima squadra femminile e della formazione Primavera;

- la richiesta è completata con l'analisi di alternative per l'utilizzo di altri campi potenzialmente idonei per capienza e collocati in Regione rispetto a parametri quali investimenti propedeutici, sicurezza ed ordine pubblico, disagi per i tifosi, impatto sul territorio circostante;

- dalle analisi condotte dalla Società proponente e dall'analisi comparativa effettuata, è risultata idonea ad ospitare il nuovo impianto l'area "Ex Asam" (individuata al foglio 132 e mappale 1 parte) situata presso l'area Caab – Fico, strutture che potrebbero mettere a disposizione le esistenti dotazioni viabilistiche e di parcheggio in misura adeguata alle necessità del nuovo impianto, temporaneo nella capienza massima, che verrà successivamente ridotta come sopra indicato;

- alla scadenza del periodo di concessione decennale il nuovo impianto entrerebbe nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale e della città per le necessità della pratica sportiva con particolare riferimento a sport *outdoor* compatibili oltre alla possibilità di utilizzo per eventi e manifestazioni compatibili con la capienza della struttura;

Preso atto che:

- secondo il cronoprogramma previsto per la riqualificazione complessiva dell'impianto e delle zone antistanti, saranno necessari circa due anni per l'ultimazione dei lavori presso lo comunale Stadio Renato Dall'Ara durante i quali risulterà impossibile utilizzare l'impianto da parte della Società BFC;

- la manifestazione di interesse riporta inoltre di asserite pre-intese con le società interessate per la creazione di sinergie per l'utilizzo dei parcheggi nelle giornate di gara, la fornitura di servizi di ristorazione presso il nuovo impianto e l'area Fico, la previsione di servizi e convenzioni a favore degli abbonati del BFC e la disponibilità di spazi presso Fico per il BFC Museum e il relativo "store";

Tenuto conto che:

- nel Piano Urbanistico Generale vigente l'area in questione è inserita nel "Distretto nord-est (CAAB, FICO Eataly World, Meraville, Business Park, Università)", e il Piano ne conferma la destinazione atta ad ospitare insediamenti con funzioni di rango metropolitano, caratterizzati da "unicità" nel territorio per qualità, dimensione e attrattività, in particolare e prioritariamente riferibili al commercio e al tempo libero, precisando che il Comune promuove il completamento dell'insediamento nel distretto nord-est al quale viene riconosciuto un ruolo strategico per le funzioni commerciali e ricreative offerte;

- il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) ha confermato l'attuale configurazione del Polo funzionale "CAAB" tra i Poli metropolitani a marcata caratterizzazione commerciale e gli obiettivi che gli interventi riguardanti gli insediamenti commerciali devono perseguire, quali, tra gli altri, l'attivazione della rigenerazione urbana, mediante la qualificazione delle strutture sovracomunali e metropolitane esistenti o il recupero di strutture dismesse o sottoutilizzate nonché attraverso l'inserimento di attività di interesse sociale e il potenziamento e la qualificazione dello spazio pubblico nel contesto circostante.

- per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità per gli interventi urbanistici, il Piano prevede che l'ambito "ex Asam" possa ospitare funzioni commerciali di rilievo ed attività economiche e commerciali,

di intrattenimento e spettacolo a pubblica fruizione contenendo l'impatto ambientale del Polo anche mediante la realizzazione di aree verdi sistemate a parco urbano;

- la proposta risulterebbe compatibile con gli usi urbanistici previsti per il quadrante, nella logica dell'integrazione delle funzioni come sopra descritto, ferme restando le necessarie valutazioni tecniche, da effettuarsi una volta recepito lo Studio di fattibilità tecnico economica, in particolare per gli aspetti della mobilità, accessibilità, dotazioni di parcheggio e di verde, oltre all'attento inserimento nel contesto, vista la presenza nei lotti adiacenti della "Casa Podere" di Via Fantoni realizzata in esito al finanziamento ottenuto dal Comune in risposta al bando Periferie con recupero dell'edificio esistente e la realizzazione di fattoria didattica ed altre attività turistico-ricettive, oltre alla presenza di particelle destinate ad orti urbani da rilocalizzare di concerto con il Quartiere; le ipotesi di utilizzazione di parcheggi pubblici o di parcheggi pertinenziali inclusi all'interno delle aree oggetto dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Emilia-Romagna n° 18 del 08/02/2016, Num. Reg. Proposta: PPG/2016/18 del 03/02/2016, dovranno essere verificate in relazione a quanto previsto dall'Accordo stesso, con la finalità di garantire le dotazioni necessarie anche senza realizzare interventi che impegnino ulteriori suoli non edificati;

- la realizzazione dello Stadio temporaneo verrebbe portata a compimento in modo unitario e coordinato dal punto di vista temporale e organizzativo con la riqualificazione dello Stadio Dall'Ara, così da conseguire l'obiettivo sopra descritto di ospitare le partite del Bologna durante il periodo in cui lo Stadio sarà inutilizzabile, cioè permetterebbe ai sostenitori di assistere alle partite casalinghe del Club senza dover sostenere onerose trasferte evitando quindi anche impattanti problemi di sicurezza e ordine pubblico;

Visto tutto quanto precede;

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;

Sentiti il Settore Ufficio di Piano, il Settore Edilizia Pubblica ed il Settore Patrimonio;

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 dai Responsabili del Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente e del Settore Sport;

Stabilito che la presente deliberazione allo stato della proposta, essendo preliminare alla predisposizione del necessario PFTE, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria né sul patrimonio dell'Ente ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente e del Settore Sport, congiuntamente al Dipartimento Cultura Sport e Promozione della Città;

a voti unanimi e palesi

## DELIBERA

1. DI PRENDERE ATTO della richiesta di integrazione avanzata dalla Società Bologna Stadio spa, del procedimento per la riqualificazione e ammodernamento dello Stadio Renato Dall'Ara con la

proposta di realizzazione e gestione decennale di un impianto sportivo presso l'area "ex Asam" per ospitare la squadra di serie A durante i lavori sullo Stadio e destinato all'attività di calcio femminile e alla squadra Primavera, per poi destinarlo alla città, come meglio indicato nelle premesse; 2. DI DARE MANDATO al Responsabile del procedimento, una volta depositato dal proponente il Piano di fattibilità tecnico economica del nuovo impianto, di sottoporre lo stesso nell'ambito della Conferenza dei servizi decisoria per la valutazione del Progetto definitivo dello Stadio Dall'Ara al fine di garantire la corretta integrazione e procedibilità della proposta complessiva anche rispetto agli aspetti economico - finanziari strettamente interconnessi; 3. DI INDICARE al proponente la necessità, nell'elaborazione degli elaborati tecnico ed economici necessari a completare la proposta, di prestare particolare attenzione all'inserimento nel contesto degli edifici esistenti oggetto di riqualificazione e recupero con le risorse del Piano Periferie, alla presenza di una colonia di orti da rilocalizzare, oltre agli approfondimenti tecnici necessari a garantire l'integrazione con i sistemi di mobilità e le infrastrutture dell'area e alle dotazioni di verde e parcheggi.

Infine, con votazione separata, all'unanimità

### DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

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. -