

Ufficio di Piano Urbanistico

Proposta N.: **DG/PRO/2026/312**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E INVIMIT SGR S.P.A. "PRELIMINARE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017, N. 24 - AMBITO PRATI DI CAPRARA EST/OVEST"

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

Premesso che:

il Comune di Bologna è dotato del Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato ai sensi della legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24, quale strumento di pianificazione generale del territorio comunale;

l'art. 38 della medesima L.R. n. 24/2017 disciplina l'accordo operativo quale strumento ordinario per l'attuazione delle previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato;

INVIMIT SGR S.p.A. (di seguito, "Invimit"), in qualità di società di gestione del risparmio interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, gestisce il Fondo i3 Sviluppo Italia - Comparto 8 ter, al cui patrimonio appartiene il compendio immobiliare, conferito dallo Stato, denominato "Prati di Caprara", costituito da due aree adiacenti separate dalla Via Prati di Caprara ("Compendio Est") e dalla Via Pietro Burgatti ("Compendio Ovest");

Invimit ha manifestato l'interesse a promuovere sul compendio interventi di rigenerazione urbana, edilizia residenziale sociale (ERS) e funzioni innovative, in coerenza con le previsioni del PUG;

Considerato che:

l'Amministrazione comunale e Invimit (di seguito, "le Parti") hanno ritenuto opportuno avviare un percorso di confronto tecnico-amministrativo finalizzato alla definizione condivisa dei contenuti di una possibile proposta di accordo operativo relativa alle aree in questione;

a tal fine le Parti hanno predisposto uno schema di Protocollo d'intesa "preliminare alla predisposizione di una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 - Ambito Prati di Caprara Est/Ovest", allegato parte integrante della presente deliberazione;

Considerato in particolare che il Protocollo d'intesa:

prevede l'istituzione di un Gruppo di lavoro tecnico-amministrativo quale sede istruttoria per l'elaborazione condivisa e l'approfondimento delle possibili soluzioni progettuali da recepire, nei limiti della normativa vigente e delle valutazioni di competenza dell'Amministrazione comunale, nell'eventuale successiva proposta di accordo operativo;

stabilisce la composizione, le modalità di funzionamento e i compiti di tale Gruppo di lavoro, il cui obiettivo è raccogliere, analizzare e coordinare le rispettive esigenze funzionali, logistiche e programmatiche riferite al compendio, al fine di tradurle in indirizzi condivisi da recepire, nei limiti della normativa vigente e delle valutazioni dell'Amministrazione comunale, in una eventuale proposta di accordo operativo;

prevede la possibile partecipazione al Gruppo di lavoro di ulteriori soggetti pubblici e di soggetti privati qualificati interessati allo sviluppo dell'area, individuati previa pubblicazione di apposito avviso pubblico, nonché di esperti esterni;

individua le direttrici fondamentali per l'elaborazione di un nuovo progetto di rigenerazione dei Prati di Caprara, in linea con gli obiettivi strategici del PUG e i documenti di indirizzo urbanistico approvati dall'attuale Giunta comunale, individuando quali punti fondamentali:

- la tutela e valorizzazione del bosco urbano del Compendio Est, da riconoscere quale area a prevalente vocazione naturalistica e a libera evoluzione, con l'obiettivo di favorirne la fruizione pubblica assicurando al contempo la tutela e la conservazione dell'ecosistema esistente;
- la salvaguardia del verde esistente e dei suoli integri a permeabilità profonda nel Compendio Ovest, orientando le ipotesi di rigenerazione urbana verso il riuso e la trasformazione delle volumetrie sui sedimi esistenti e privilegiando, nella definizione della capacità edificatoria, le aree già antropizzate e impermeabilizzate, realizzando un documentato equilibrio tra i servizi ecosistemici assicurati e le esigenze di sostenibilità e fattibilità economico-finanziaria;
- l'insediamento di un mix funzionale, prevalentemente costituito da funzioni e usi di interesse pubblico, con particolare riferimento agli ambiti della salute, della formazione, della cultura e della ricerca, in rapporto con le esigenze degli attori del territorio, prevedendo altresì, a supporto di tali funzioni, funzioni residenziali e ricettive, con particolare attenzione alla realizzazione di alloggi a canone convenzionato destinati prioritariamente a medici, infermieri, operatori sanitari e lavoratori dei servizi pubblici essenziali, nonché di quote di edilizia residenziale sociale in locazione permanente e di strutture ricettive per soggiorni temporanei a servizio dell'Ospedale Maggiore e delle funzioni sanitarie presenti nell'area;
- la possibilità di prevedere, in quota minoritaria e in funzione complementare rispetto alle funzioni di interesse pubblico, ulteriori destinazioni residenziali, commerciali e direzionali;

prevede la possibilità di valutare opportunità e azioni complementari, tra cui l'eventuale inserimento nel Compendio Ovest di un volume destinato a nuova scuola, in sostituzione di due plessi scolastici esistenti, e la verifica della possibilità di integrare nel processo di rigenerazione dei due immobili e relativi sedimi attualmente occupati dal Corpo militare della Croce Rossa Italiana;

individua alcune macro-tematiche da affrontare, come le condizioni di accessibilità al Compendio, da approfondire anche attraverso il miglioramento delle connessioni pedonali, ciclabili e carrabili, e l'integrazione dell'area nel più complessivo contesto verde della zona, al fine di realizzare una continuità ecologica e fruitiva tra le diverse parti del compendio e le aree verdi dell'intorno, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del progetto bandiera "Impronta Verde";

dà atto che sono pervenute a Invimit manifestazioni di interesse considerate dalle Parti compatibili e coerenti con i principi e gli obiettivi sopra esposti, da parte della Fondazione Golinelli e dell'Azienda USL di Bologna, relative, rispettivamente, allo sviluppo di attività negli ambiti della cultura, educazione, ricerca e innovazione e alla realizzazione di un polo dedicato all'integrazione logistica e tecnologica delle Aziende Sanitarie metropolitane;

Dato atto che il Protocollo d'intesa:

richiama espressamente tra i suoi principi ispiratori: trasparenza, cooperazione amministrativa, partecipazione pubblica, sostenibilità, rigenerazione urbana e ambientale, mobilità sostenibile;

chiarisce che esso ha natura procedimentale e ricognitiva, non produce effetti di pianificazione urbanistica e non costituisce titolo edilizio né impegno traslativo; che nessuna delle attività in esso previste o svolte nell'ambito del Gruppo di lavoro obbliga le Parti a concludere il futuro accordo operativo; che non sostituisce né pregiudica i poteri e le competenze degli organi istituzionali del Comune, ai quali resta riservata ogni determinazione in ordine all'eventuale proposta di accordo operativo e al relativo procedimento di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017;

prevede una durata di 18 mesi dalla sottoscrizione, prorogabile per iscritto d'intesa tra le Parti, e comunque la cessazione dei suoi effetti alla data di sottoscrizione dell'eventuale accordo operativo;

Ritenuto di condividere l'opportunità di attivare il percorso tecnico-amministrativo definito dal Protocollo d'intesa, in quanto idoneo a consentire all'Amministrazione di acquisire e mettere a sistema gli elementi conoscitivi, progettuali, ambientali, infrastrutturali ed economico-finanziari necessari per valutare, in una fase successiva e nel rispetto delle competenze degli organi comunali, l'eventuale proposta di accordo operativo, nonché di orientare gli approfondimenti alla tutela e valorizzazione delle componenti ambientali dell'area, alla rigenerazione dei suoli già antropizzati, al miglioramento dell'accessibilità e delle connessioni urbane, al rafforzamento delle dotazioni territoriali e all'insediamento di funzioni di interesse pubblico e alla realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale;

Visti:

- la legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24;
- la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

- lo Statuto del Comune di Bologna;
- il vigente PUG del Comune di Bologna, nonché la variante allo stesso, denominata Variante 2, adottata con deliberazione del Consiglio comunale del 31 luglio 2026, PG n. 632128/2026, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'atto di delega PG n. 63505/2026 in caso di assenza della Capo Dipartimento;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione dovrà essere acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

Considerato che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, non si richiede, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere della Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

PROPONE

1. DI APPROVARE lo schema di Protocollo d'intesa tra il Comune di Bologna e INVIMIT SGR S.p.A. "preliminare alla predisposizione di una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 - Ambito Prati di Caprara Est/Ovest", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante, unitamente al relativo allegato A;

2. DI DARE ATTO che il Protocollo d'intesa ha natura procedimentale e ricognitiva, non produce effetti di pianificazione urbanistica e non costituisce titolo edilizio, né comporta alcuna approvazione anticipata delle relative scelte urbanistiche, che restano soggette ai procedimenti, alle valutazioni e alle competenze previste dalla normativa vigente;

3. DI AUTORIZZARE l'Assessore con delega a Urbanistica e edilizia privata, pianificazione e progetti strategici, patrimonio, gemello digitale, scienza, ricerca e conoscenza, innovazione digitale a sottoscrivere il Protocollo d'intesa approvato con il presente provvedimento, con facoltà di apportare, in sede di sottoscrizione, le eventuali modifiche, integrazioni e precisazioni di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie od opportune, purché non incidano sui contenuti essenziali e sugli elementi qualificanti dell'atto approvato;

4. DI INDIVIDUARE nel Direttore del Settore Ufficio di Piano Urbanistico il soggetto incaricato di svolgere le funzioni di "responsabile del procedimento urbanistico" ai fini della partecipazione e del coordinamento del Gruppo di lavoro previsti nel Protocollo d'intesa, nonché di curare gli adempimenti conseguenti alla sottoscrizione del Protocollo e funzionali alla sua attuazione.

PROPONE

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

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