Comune di Bologna

AGENZIA DEL DEMANIO

INTESA ISTITUZIONALE

TRA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

E IL

COMUNE DI BOLOGNA

PER L'ATTUAZIONE DEL

PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI

(PUV-BOLOGNA)

ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241

Allegato "A"

DOCUMENTO DI SINTESI

DEGLI ESITI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

svolto in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 5 Maggio 2007

tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna

VALORE PAESE PUV Bologna

PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE

INDICE

1. Il Programma Unitario di Valorizzazione: un nuovo approccio alla valorizzazione 1
1.1. Il potenziale delle aree ex militari 1
1.2. Il Programma Unitario di Valorizzazione di Bologna 2
1.3. Il rapporto con la pianificazione urbanistica di nuova generazione 3
2. Il percorso della valorizzazione 5
2.1. Gli obiettivi assunti 5
2.2. Il Tavolo Tecnico Operativo 6
2.3. Lo Studio di fattibilità 6
2.4. Breve cronistoria dei passi compiuti 7
3. I risultati amministrativi ed istituzionali: la concertazione istituzionale 8
3.1. La collaborazione con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna 9
4. I risultati tecnico-urbanistici 10
5. I risultati economico-finanziari 12
6. I benefici socio-economici 12
6.1. Il contributo alla realizzazione della Città pubblica 12
6.2. L'edilizia residenziale pubblica e sociale 13
6.3. L'indotto e le ricadute economiche sul territorio 14
6.4. La razionalizzazione ed ottimizzazione degli usi governativi 14
7. Le strategie di gestione/dismissione del portafoglio PUV 15
8. Le fasi di chiusura del PUV 16

1. Il Programma Unitario di Valorizzazione: un nuovo approccio alla valorizzazione

I Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV) sono disciplinati dal comma 15-bis[1] dell'art. 3 del D.L. n. 351/2001, convertito, con modifiche, in Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii.

Con i PUV si è inteso promuovere una politica di valorizzazione degli immobili pubblici, in particolare di proprietà dello Stato, integrata e sinergica con gli indirizzi di governo del territorio formulati dagli Enti territoriali interessati, con l'obiettivo di superare i tradizionali fattori di criticità propri di un approccio puntuale su singoli beni immobili (assenza di coordinamento e di sinergia con obiettivi e strategie di recupero di più ampio respiro a scala urbana, incertezza delle tempistiche delle procedure urbanistiche da attivare, laboriosità, etc.)

I PUV rappresentano, da questo punto di vista, una modalità innovativa di pianificazione, programmazione e attuazione in forma unitaria di una serie di attività coordinate per un insieme organico di beni, volte a mettere efficacemente in relazione e sinergia i diversi interessi dei Soggetti coinvolti (nazionali e locali) al fine di costruire una ipotesi di sviluppo e trasformazione territoriale condivisa e concretamente attuabile anche sotto i profili della fattibilità economico-finanziaria e giuridico-amministrativa.

La normativa nasce, pertanto, con la finalità di risolvere, sotto il profilo operativo, le criticità che possono presentarsi nell'ambito dei procedimenti di valorizzazione con riguardo, in particolare, alla concertazione con gli Enti territoriali. Da una parte, infatti, è possibile attivare il supporto sussidiario dell'Agenzia del Demanio per la predisposizione di studi di fattibilità complessivi per l'insieme di beni immobili pubblici da valorizzare (compresi quelli di proprietà di Enti locali) e, dall'altra, è stata posta al centro dell'attenzione dei processi di valorizzazione dei beni pubblici la potenzialità di interazione delle competenze e dei patrimoni immobiliari delle diverse Istituzioni coinvolte.

1.1. Il potenziale delle aree ex militari

In attuazione dell'art. 1, commi 263, della Legge n. 296 del 27/12/2006, con i Decreti Interdirettoriali del 27 febbraio 2007 e del 25 luglio 2007[2] sono stati individuati i beni già in uso all'Amministrazione della Difesa non più utili ai fini istituzionali che, ai sensi della vigente normativa, sono riconsegnati all'Agenzia del Demanio per essere inseriti in programmi di valorizzazione.

Si tratta, in alcuni casi, di grandi compendi immobiliari che, a seguito dello sviluppo urbano intercorso, hanno assunto negli anni un ruolo di centralità e strategicità per la rifunzionalizzazione di ampie porzioni di città, rappresentando importanti rendite fondiarie da sviluppare. In altri casi, i beni in argomento si caratterizzano per le dimensioni modeste, il pessimo stato di conservazione ovvero per la collocazione marginale rispetto agli ambiti di sviluppo urbano.

L'approccio organico è, dunque, funzionale ad innescare meccanismi perequativi e compensativi affinché si realizzino le migliori condizioni di valorizzazione del portafoglio immobiliare nel suo complesso.

---

[1] Comma introdotto dalla Legge n. 296 del 27/12/2006 (Finanziaria 2007).

[2] Rispettivamente pubblicati in G.U. n. 155 del 6 luglio 2007 e n. 293 del 18 dicembre 2007.

Si tratta, in sintesi, di un patrimonio immobiliare sul quale possono essere effettuate operazioni di studio ed “ottimizzazione” delle prospettive di recupero/rifunzionalizzazione, il cui successo è strettamente legato alla capacità delle Istituzioni, nazionali e locali, di collaborare per la sua valorizzare.

In tal senso, è stato attivato un rilevante programma di valorizzazione centrato sulle aree ex militari, finalizzato a rimettere in gioco immobili spesso di grande rilevanza per le città, per alcune caratteristiche peculiari di consistenza, localizzazione, pregio storico-architettonico o testimoniale, valore sociale ed identitario: immobili la cui restituzione ai rispettivi territori era attesa anche da alcuni decenni.

1.2. Il Programma Unitario di Valorizzazione di Bologna

Con i citati Decreti Interdirettoriali del 27 febbraio 2007 e del 25 luglio 2007 sono stati dismessi nella Città di Bologna n. 19 compendi ex militari, di seguito riportati:

1 Caserma Chiarini
2 Caserma G. Mazzoni - Ex Forte di Beldiporto (aliquota)
3 Caserma Sani
4 Ex Direzione Lavori
5 Prati di Caprara Est (esclusi alloggi)
6 Area Ex Staveco
7 Area Prati di Caprara "Orti degli Anziani"
8 Caserma S. Mamolo - Chiesa e Convento SS. Annunziata
9 Compendio Monte Paderno
10 Ex Batteria Dat Alemanni
11 Ex Infermeria Quadrupedi di S. Vittore
12 Ex Polveriera Val D'Aposa
13 Caserma D'Azeglio (aliquota)
14 Caserma Mameli- Locali ex Birreria (aliquota)
15 Postazione CBP S. Pancrazio
16 Caserma Masini
17 Ex Polveriera Monte Albano
18 Ex Teatro della Caserma Minghetti (aliquota)
19 Comprensorio Prati di Caprara Ovest

Tali immobili, già nella sostanza non utilizzati o sottoutilizzati da molti anni, sono stati assunti, per un verso, come un "problema da risolvere", ma nel contempo come straordinaria opportunità nell'ambito delle politiche di pianificazione e riqualificazione della Città di Bologna.

L'insieme dei beni oggetto del Programma Unitario presentava, inoltre, una pluralità di condizioni di contesto, del tutto peculiari e rilevanti, come di seguito esplicitato.

In primo luogo, l'avvio, nel febbraio del 2005, da parte dell'Amministrazione comunale di Bologna del processo di rinnovo degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, in coerenza con il modello Strutturale/Operativo definito dalla Legge regionale n. 20 del 24/3/2000 e ss.mm.ii.

Il secondo elemento di opportunità era rappresentato dalla grande attesa, maturata dalla collettività in sede di partecipazione alla formazione degli strumenti urbanistici (in particolare in sede di costruzione del Quadro conoscitivo e del Documento preliminare del nuovo Piano Strutturale Comunale), di poter integrare gli immobili ex militari all'interno della Città; ottenendo servizi, verde pubblico ed, in generale, incrementando la qualità urbana anche grazie alla "riserva" di aree offerta da tali compendi, posti molto spesso in posizioni centrali.

A ciò andava ad aggiungersi la determinazione dell'Amministrazione comunale di cogliere le occasioni di sviluppo offerte dalle aree militari dismesse e di costruire un processo di concertazione istituzionale per la condivisione di progetti di rifunzionalizzazione sostenibili per la Città, in grado di liberare risorse economiche a garanzia della loro effettiva realizzazione.

In tale ottica si inquadra, ad esempio, la decisione di inserire nel PUV l'immobile di proprietà del Comune che attualmente ospita le scuole Tambroni, per sostenere l'impegno economico del privato investitore che, provvedendo alla trasformazione della limitrofa area militare dismessa (Caserma Mazzoni), dovrà farsi carico della realizzazione di un nuovo complesso scolastico, più funzionale e più adeguato alle crescenti esigenze del quartiere.

1.3. Il rapporto con la pianificazione urbanistica di nuova generazione

In linea con le più recenti indicazioni sul governo del territorio, la Legge regionale n. 20 del 24/3/2000 e ss.mm.ii. organizza gli strumenti di pianificazione secondo due livelli: uno "strutturale" e uno "operativo".

La pianificazione urbanistica comunale di Bologna si articola in tre strumenti, con tre diversi gradi di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano strutturale comunale (PSC), il Piano operativo comunale (POC) ed il Regolamento urbanistico edilizio (RUE).

Il Piano strutturale comunale (PSC) è lo strumento urbanistico generale che delinea per tutto il territorio comunale, a tempo indeterminato, le scelte e i contenuti strutturali e strategici, di assetto e di sviluppo, traducendo l'obiettivo di tutela dell'integrità fisica e ambientale e dell'identità culturale in coerenza con quanto contenuto nel Quadro conoscitivo e con gli esiti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat).

Il PSC, rispettando le condizioni e i limiti di sostenibilità ambientale e territoriale fissati dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ed in conformità con gli altri strumenti di pianificazione sovraordinati, provvede, tra l'altro, alla:

- definizione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- valutazione della consistenza, della localizzazione e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche;

– individuazione delle infrastrutture per la mobilità considerate di maggiore importanza, delle attrezzature e degli spazi collettivi;

– classificazione del territorio comunale in “Territorio urbano da strutturare”, “Territorio urbano strutturato”, “Territorio rurale”;

– individuazione degli ambiti del territorio comunale, stabilendo per ciascuno gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici;

– definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità con la disciplina generale del RUE, e di quelle sottoposte a POC e PUA (Piano urbanistico attuativo);

– individuazione delle parti di territorio soggette a perequazione urbanistica.

Il PSC ha un carattere strategico, non immediatamente prescrittivo e, non essendo conformativo dei diritti edificatori, deve essere completato dai contenuti del Piano operativo comunale (che conterrà prescrizioni ed indirizzi per la formazione dei Piani urbanistici attuativi e genererà diritti e doveri temporanei per gli attuatori delle trasformazioni nel “Territorio da strutturare”), nonché dai contenuti prescrittivi e di indirizzo del Regolamento urbanistico edilizio (strumento di governo delle operazioni diffuse nel “Territorio strutturato” e nel “Territorio rurale”).

In tal senso, il Piano operativo comunale (POC), in conformità al PSC, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, secondo un programma di priorità, definito dall’Amministrazione comunale.

Esso contiene, per gli ambiti di riqualificazione e per i nuovi insediamenti:

– la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;

– le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;

– i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;

– l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;

– la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

– la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Il Regolamento urbanistico edilizio (RUE), in conformità alle previsioni del PSC, disciplina:

– le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

– gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;

– la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;

– la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

– le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Le azioni di valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato si collocano, dunque, nella logica di questo sistema rinnovato di programmazione e di pianificazione urbanistica, territoriale e ambientale, alla luce dei principi cardine delle leggi urbanistiche di nuova generazione, fra cui rientra la legge emiliana: primo fra tutti la sostenibilità ambientale delle previsioni e la priorità assegnata agli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente rispetto a trasformazioni urbanistiche-edilizie che comportano un consumo di nuovo territorio.

Tale approccio porta a considerare anche tutte le criticità esogene che una attività di trasformazione urbanistica ed edilizia può generare; e ciò per prevenirle o contribuire al loro superamento, contemplando interventi migliorativi sull'ambiente antropico e sul contesto socio-economico.

Il Piano Strutturale Comunale, infatti, fornisce gli orientamenti strategici e gli indirizzi urbanistici che riguardano, tra l'altro, la protezione e il recupero dell'ambiente e del paesaggio, il trasporto pubblico, l'housing sociale, l'integrazione delle funzioni e degli usi.

Si tratta di indirizzi che troveranno una specifica declinazione all'interno dei strumenti urbanistici operativi e di cui si è già tenuto conto per la definizione degli scenari di trasformazione degli immobili ex militari. Tale integrazione è avvenuta attraverso un percorso di collaborazione istituzionale tra Comune di Bologna e Agenzia del Demanio che si è associato, in modo positivo, al concomitante avvio del processo di rinnovamento della strumentazione urbanistica della Città, che ha consentito di allineare in progress gli esiti del PUV con i contenuti dei diversi strumenti di pianificazione.

Da tali considerazioni emerge, pertanto, la necessità di valutare il PUV per l'importante contributo che fornisce alla realizzazione del disegno di "città pubblica", in termini di nuove e maggiori dotazioni territoriali (cessioni di aree per pubblica utilità, verde pubblico, attrezzature pubbliche, reti infrastrutturali, housing sociale, etc.) e, contemporaneamente, come efficace strumento per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, con rilevanti risultati economico-finanziari.

2. Il percorso della valorizzazione

Il PUV è stato avviato con la sottoscrizione, in data 5 maggio 2007, di un Protocollo d'Intesa tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Bologna (ai sensi dell'art. 3, comma 15-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii.).

2.1. Gli obiettivi assunti

Gli obiettivi assunti per la costruzione e l'attuazione del PUV, definiti nel Protocollo d'Intesa, possono essere sintetizzati come segue:

a) per il Comune di Bologna

– attivare processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione di beni di sua proprietà, in coerenza con le scelte effettuate dal Piano Strutturale Comunale e dagli strumenti di programmazione economica;

– partecipare attivamente al processo di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione di beni di proprietà dello Stato in una visione organica di sviluppo del tessuto urbano, anche

tramite il superamento delle difficoltà tecnico-amministrative e con lo snellimento delle procedure.

b) per l'Agenzia del Demanio

– razionalizzare, ottimizzare e valorizzare i beni immobili di proprietà dello Stato;

– contribuire all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale, nonché associare i beni di proprietà dello Stato alle potenzialità di sviluppo locale, di breve e medio termine, proposte all'interno dei diversi strumenti di pianificazione e programmazione relativi al territorio;

– procedere alla valorizzazione unitaria, correlata e sinergica di compendi non più necessari alla difesa militare, ai fini della loro utilizzazione per interventi di sviluppo economico e sociale.

2.2. Il Tavolo Tecnico Operativo

In attuazione del Protocollo d'Intesa è stato costituito un Tavolo Tecnico Operativo (TTO oppure Tavolo), composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio e del Comune di Bologna.

In coerenza con i compiti ad esso affidati, il Tavolo ha definito e condiviso:

– il quadro complessivo di intervento, individuando il portafoglio di immobili da valorizzare attraverso una serie di verifiche ed analisi preliminari che hanno portato a modificare l'elenco allegato al Protocollo d'Intesa ed integrarlo con ulteriori 7 beni provenienti dal secondo Decreto Interdirettoriale del 25 luglio 2007;

– le azioni di interesse reciproco, per sviluppare gli scenari ottimali e gli indirizzi della valorizzazione, in stretta sinergia con il processo di rinnovamento degli strumenti urbanistici comunali;

– il progetto di uno Studio di fattibilità[3] per l'attuazione del PUV, da affidare a soggetti terzi, esperti del settore.

Il Tavolo ha, inoltre, seguito e indirizzato tutte le analisi svolte nell'ambito dello Studio di fattibilità, approvando i documenti presentati a conclusione delle singole Fasi in cui lo stesso Studio è stato articolato.

2.3. Lo Studio di fattibilità

All'interno di processi come quello in argomento, lo Studio di fattibilità assume la funzione di strumento per la strutturazione di operazioni complesse, la definizione delle strategie e delle procedure di intervento, nonché di supporto alla fase decisionale e di programmazione che attiene ai Soggetti interessati o competenti per l'attuazione degli interventi.

---

[3] La stessa norma che ha introdotto i PUV (art. 3, comma 15-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii.) ha previsto la copertura finanziaria per lo svolgimento di Studi di fattibilità dedicati (…) *Per il finanziamento degli studi di fattibilità dei programmi facenti capo ai programmi unitari di valorizzazione dei beni demaniali per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali si provvede a valere sul capitolo relativo alle somme da attribuire all'Agenzia del demanio per l'acquisto dei beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale, nonché per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata* (…).

Lo Studio di fattibilità, relativamente alle sue fasi di svolgimento ed ai suoi contenuti, è stato elaborato in stretta sinergia con il processo, avviato dal Comune di Bologna, di formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE).

Lo Studio di fattibilità è stato articolato secondo tre fasi logico-temporali, corrispondenti a livelli sempre maggiori di approfondimento.

– Fase 1 (Analisi preliminari) finalizzata ad una accurata ricostruzione del quadro conoscitivo generale, alla analisi tecnica, giuridica ed amministrativa dei beni allo stato attuale (due diligence), alla analisi qualitativa della situazione ambientale esistente, alla analisi del contesto insediativo e infrastrutturale, nonché di quello socio-economico.

– Fase 2 (Definizione del Quadro Generale di Intervento - QGI). Sulla base delle precedenti analisi preliminari, il portafoglio immobiliare viene segmentato e clusterizzato rispetto alle idee forza per la rifunzionalizzazione, ai livelli di trasformabilità ed alle procedure attivabili per la valorizzazione.

– Fase 3 (Definizione delle Linee Guida della Valorizzazione - LGV). Con riferimento a ciascuno dei beni individuati nel QGI come suscettibile di valorizzazione, attraverso le analisi di sostenibilità (tecnico-urbanistiche, economico-finanziarie e giuridico-amministrative), sono individuati gli scenari e le strategie ottimali di valorizzazione.

2.4. Breve cronistoria dei passi compiuti

Si riepilogano, di seguito, i principali passaggi del processo di attuazione del PUV, in correlazione con quello di revisione degli strumenti di pianificazione della Città di Bologna:

– 5 Maggio 2007 – Sottoscrizione del Protocollo d'Intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna per la promozione del Programma.

– Maggio 2007 – Costituzione del Tavolo Tecnico Operativo (TTO), composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio e del Comune di Bologna.

– 16 Luglio 2007 – Adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC) da parte del Consiglio Comunale.

– Agosto 2007 / Gennaio 2008 – Gara per l'affidamento dello Studio di fattibilità da parte dell'Agenzia del Demanio.

– Febbraio 2008 – Avvio dello Studio di fattibilità per l'attuazione del Programma.

– 14 Luglio 2008 – Approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 che, recependo le prime indicazioni dello Studio, fornisce gli indirizzi per la trasformazione e valorizzazione dei beni dello Stato.

– 7 Novembre 2008 – Trasmissione alla Commissione di Congruità dell'Agenzia del Demanio di una Relazione Metodologica Generale sulla stima/valutazione degli immobili PUV, finalizzata ad anticipare e condividere i criteri sulla base dei quali, all'interno dello Studio di fattibilità, sono state svolte le analisi economico-finanziarie e, quindi, la stima dei singoli beni inseriti nel PUV.

– 27 Novembre 2008 – Consegna della 3° ed ultima fase dello Studio di fattibilità.

– 21 Gennaio 2009 – Adozione del Regolamento Urbanistico Comunale (RUE) con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

– 2 Febbraio 2009 – Adozione del Piano operativo comunale (POC) con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 2/2/2009[4].

– 17 Marzo 2009 – Approvazione da parte del TTO della 3° ed ultima Fase dello Studio di fattibilità (aggiornato sulla base delle osservazioni e richieste di integrazione formulate nella riunione del TTO del 3/2/2009) con la prescrizione di approfondimenti in fase di assistenza tecnica.

3. I risultati amministrativi ed istituzionali: la concertazione istituzionale

Le politiche di programmazione e le attività di pianificazione risultano, talvolta, insoddisfacenti o addirittura inefficaci se non vengono inquadrate all'interno di processi di partenariato e concertazione tra i diversi soggetti che, per competenza e responsabilità istituzionali, sono chiamati a creare le condizioni per la loro attuazione.

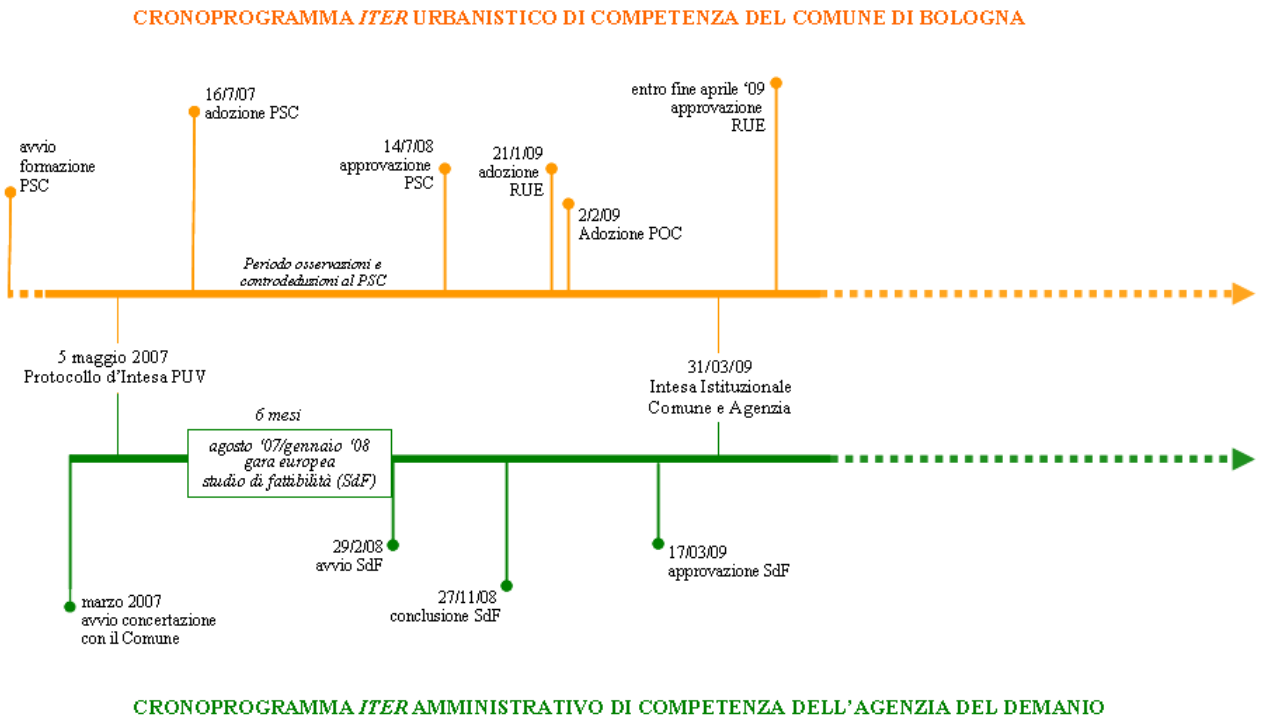
L'inquadramento delle valorizzazioni nell'ambito dei più vasti processi di pianificazione e sviluppo territoriale e la conseguente concertazione con gli Enti Territoriali di riferimento attivano importanti sinergie istituzionali e amministrative, che accrescono in modo significativo l'efficacia dei processi valorizzativi.

In tale ottica, iniziative pur complesse come i PUV, muovendosi in coerenza con i procedimenti urbanistici ordinari avviati e utilizzando strumenti di semplificazione amministrativa (intese istituzionali, accordi di programma, conferenze di servizi, etc.), possono garantire una significativa ottimizzazione delle procedure attuative, fino ad una rilevante riduzione dei tempi medi di sviluppo degli interventi di trasformazione.

Nel caso specifico del PUV Bologna, il risultato concreto di tale concertazione si è tradotto nella valorizzazione urbanistica dell'intero portafoglio immobiliare, in un arco temporale complessivo di circa due anni e mezzo dall'avvio della concertazione con il Comune (nel marzo 2007), inclusi i tempi della gara europea per l'affidamento dello Studio di fattibilità (ca. 6 mesi) e la "pausa" connessa alle elezioni per il rinnovo dell'Amministrazione comunale (c. 4 mesi), fissate per il prossimo giugno.

Si tratta, come appare evidente, di tempi assai ridotti, non solo rispetto ad una trattazione dei singoli beni oggetto del portafoglio, ma anche rispetto ai tempi medi di attuazione (4/5 anni) di qualunque altro "programma integrato", assimilabile al PUV, fino ad oggi sperimentato a livello nazionale e locale.

[4] Si tratta di un primo POC che, pur non riguardando i beni oggetto del PUV (con parziale eccezione per la Caserma Sani), consente al Comune di Bologna di completare il nuovo sistema della pianificazione comunale.



3.1. La collaborazione con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

In attuazione del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono state richieste al Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC) – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ed alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici le verifiche sulla sussistenza dell'interesse artistico, storico e archeologico dei beni immobili oggetto del PUV.

Con riferimento ai beni le cui verifiche hanno dato esito positivo, è stata avviata con la richiamata Direzione Regionale MiBAC una costruttiva collaborazione finalizzata alla individuazione delle più corrette modalità di intervento, per la conservazione ed il riuso dei beni vincolati.

In particolare, la Direzione Regionale MiBAC e la competente Soprintendenza si sono rese disponibili ad esprimere il proprio parere preliminare sulla compatibilità delle ipotesi di riutilizzo rispetto alle tutele differenziate di competenza, nonché in merito ad eventuali criteri, orientamenti e prescrizioni da assumere nelle successive fasi progettuali.

Ciò ha consentito di costruire scenari di trasformazione e valorizzazione pienamente coerenti non solo con le previsioni urbanistiche del Comune, ma anche con le esigenze di salvaguardia dei beni vincolati, anticipando, pur senza sostituirli, i contenuti dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del richiamato D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii.

Quanto sopra ha consentito di valutare con maggiore consapevolezza e in un contesto di minore incertezza la rifunzionalizzazione potenziale dei beni ricadenti in complessi dichiarati di notevole interesse storico-architettonico o paesaggistico, in termini urbanistici e tecnici in senso lato, nonché economici, con una più chiara identificazione della sostenibilità e delle condizioni per l'attuazione dei singoli interventi di trasformazione.

4. I risultati tecnico-urbanistici

I risultati tecnico-urbanistici conseguiti, ad oggi, dal PUV relativo alla città di Bologna sono, in estrema sintesi, riconducibili alla nuova classificazione dei compendi PUV all'interno delle varie tipologie d'ambito definiti dalla Legge regionale n. 20 del 24/3/2000 e ss.mm.ii. (Ambito consolidato, Ambito da riqualificare, Ambito di nuovo insediamento, etc.), con la modifica della destinazione urbanistica del PRG previgente che prevedeva classificazioni riconducibili prevalentemente, alla Zona omogenea G "verde attrezzato" o, in taluni casi alla Zona omogenea F "attrezzature per le forze armate" o comunque ad altre classificazioni che non consentivano interventi di trasformazione e valorizzazione.

In tal senso, sono stati ridefiniti obiettivi, strategie e prestazioni, nonché disposizioni attuative (indirizzi e prescrizioni) in base alla normativa di Piano Strutturale, di Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, limitatamente ai beni la cui attuazione è demandata a tale ultimo strumento.

La nuova classificazione dei compendi PUV ha assunto, come elemento di coerenza interna alla progettazione, obiettivi di riordino funzionale complessivo (urbanistico ed edilizio) e previsto, in conformità alle indicazioni del PSC, l'applicazione del principio di perequazione, in base al quale è stato possibile trasferire la capacità edificatoria tra diverse aree, in coerenza con le politiche di trasformazione espresse dall'Amministrazione comunale.

Uno degli aspetti più rilevanti della progettazione urbanistica, ha riguardato lo studio delle quantità e delle qualità prestazionali delle dotazioni territoriali necessarie, sia all'interno delle singole aree da rifunzionalizzare sia nell'intorno territoriale, allo scopo di promuovere operazioni di rigenerazione urbana di più ampio respiro e contribuire alla realizzazione della "Città pubblica", in stretta connessione con una visione più generale dello sviluppo sostenibile della città di Bologna.

In fase di elaborazione del PSC, Comune di Bologna e Agenzia del Demanio hanno, infatti, agito sinergicamente per conseguire una classificazione urbanistica delle aree PUV che, nel rispetto degli obiettivi generali del Piano, delle caratteristiche dei singoli compendi e degli ambiti in cui si collocano, nonché in relazione alle verifiche di sostenibilità territoriale e ambientale, consentano la migliore valorizzazione delle aree oggetto del PUV e dell'ambito territoriale di riferimento.

Si riporta di seguito una sintetica tabella che riassume la nuova classificazione del territorio, le principali destinazioni d'uso ammesse ed i benefici della trasformazione.

	Denominazione beni/aree	**Consistenza attuale** (Sul mq)	**PSC approvato** (Del. C.C. n. 133 del 14/07/08) **Classificazione del territorio**	**Principali destinazioni d'uso previste**	**Superfici di progetto** (Sul mq)	**Procedura di attuazione**	**Benefici della trasformazione**
1	**Caserma Chiarini**	6.766	Ambito da riqualificare specializzato n. 128	Attività direzionali private, attività commerciali	7.500	POC	Possibilità di realizzare un intervento con funzioni integrate a servizio dell'ambito produttivo Roveri e dell'ambito di nuovo insediamento posto a sud; valorizzazione di area prossima alla fermata del SFM e dell'accessibilità alla stessa
2	**Caserma G. Mazzoni** Ex Forte di Beldiporto) **(aliquota)**	19.501	Ambito consolidato di qualificazione diffuso misto n.101	Residenza, attività commerciali e direzionali private, servizi ricreativi. Attrezzature di servizio pubbliche.	27.632	POC	Potenziamento e riqualificazione dei servizi pubblici di quartiere e miglioramento dell'accessibilità, con incremento della 'permeabilità' del rilevato ferroviario; a vantaggio anche dell'intorno territoriale (trasferimento polo scolastico Tambroni in area dotata anche di verde pubblico)

(segue)

3	**Caserma Sani**	40.031	Ambito da riqualificare misto n. 120	Residenza e attività commerciali e direzionali private. Attrezzature di servizio pubbliche	51.214	POC	Realizzazione di importanti aree verdi e di nuove dotazioni (servizi, parcheggi) per il quartiere, rafforzamento delle connessioni fra parti di città, completamento del complessivo disegno di riqualificazione della Bolognina; valorizzazione del patrimonio storico-architettonico
4	**Ex Direzione Lavori**	767	Ambito pianificato consolidato per infrastrutture n. 55	Attività direzionali	767	RUE	Riqualificazione di un'area degradata in posizione strategica, prossima ad alcune delle principali infrastrutture per la mobilità (tangenziale ed aeroporto).
5	**Prati di Caprara Est "Area addestrativa"** (esclusi alloggi)	1.658	Ambito di sostituzione misto n.144.	Residenza e attività commerciali e direzionali private. Attrezzature di servizio pubbliche.	90.080	POC	Creazione di un grande parco urbano di connessione fra il centro storico e il corridoio verde del fiume Reno; realizzazione di nuovi servizi, impianti sportivi e parcheggi per il quartiere, anche in relazione alla fermata del SFM.
6	**Area Ex Staveco**	44.988	Ambito storico specializzato n.21	Attività direzionali pubbliche e private, attività commerciali. studentati Attrezzature di servizio pubbliche	40.929	POC	Creazione di un polo urbano di servizi (cittadella pubblica) con potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici a servizio del centro storico e creazione di un nuovo parco urbano di connessione fra la città e la collina; valorizzazione del patrimonio storico-architettonico; recupero di area degradata a ridosso del centro; offerta di spazi privati per uffici, il loisir e il tempo libero
7	**Area Prati di Caprara "Orti degli Anziani"**	4.524	Ambito di sostituzione misto n.144	cfr. Prati di Caprara Est "Area addestrativa"	cfr. Prati di Caprara Est Area addestrativa	POC	cfr. Prati di Caprara Est "Area addestrativa" (esclusi alloggi)
8	**Caserma S. Mamolo -** Chiesa e Convento SS. Annunziata	7.221	Ambito storico specializzato n.21	Attività direzionali pubbliche / private	7.221	RUE	Riqualificazione di uno degli esempi più pregevoli di architettura religiosa della città; valorizzazione del patrimonio storico-architettonico
9	**Compendio Monte Paderno**	69	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n.177	Residenza	69	RUE	Riqualificazione di un'area degradata posta in area di pregio paesaggistico
10	**Ex Batteria Dat Alemanni**	0	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n.189	Attività agricola	0	RUE	Riqualificazione di un'area degradata posta in area di pregio ambientale interna alla città
11	**Ex Infermeria Quadrupedi di S. Vittore**	693	Ambito consolidato di qualificazione diffusa n.82	Attività di servizio private	693	RUE	Valorizzazione di un'area posta in un zona di pregio paesaggistico
12	**Ex Polveriera Val D'Aposa**	1.356	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n.177	Attività direzionali, private, attrezzature di servizio private, attività turistiche rurali	1.356	POC	Riqualificazione di un'area degradata posta in area di pregio paesaggistico ed ambientale.
13	**Caserma D'Azeglio (aliquota)**	750	Ambito storico specializzato n.21	Cfr. Area Ex-Staveco	Cfr. Area Ex-Staveco	POC	Cfr. Area Ex-Staveco
14	**Caserma Mameli-Locali ex Birreria (aliquota)**	609	Ambito storico tessuti compatti n. 14	Residenza e attività commerciali e direzionali private.	609	RUE	Riqualificazione di un complesso edificato collocato in posizione strategica a ridosso del centro in prossimità di Porta S. Felice.
15	**Postazione CBP S. Pancrazio**	362	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n.196	Residenza	362	POC	Riqualificazione di un'area degradata posta in un'area agricola di pregio.
16	**Caserma Masini**	8.713	Ambito storico, nucleo di antica fondazione n. 1	Servizi ricettivi e ricreativi, residenza, autorimesse private	8.713	RUE	Riqualificazione di un complesso di elevato valore storico-artistico, un intero isolato in uno dei brani più significativi del centro di Bologna.
17	**Ex Polveriera Monte Albano**	0	Ambito di valore naturale e ambientale n.159	Parco urbano	cfr. Prati di Caprara Ovest	POC	Realizzazione di un nuovo parco in posizione privilegiata sulla collina bolognese.
18	**Ex Teatro della Caserma Minghetti (aliquota)**	2.296	Ambito storico, nucleo di antica fondazione n.1	Residenza e servizi ricreativi.	2.296	RUE	Riqualificazione di un edificio di pregio con possibile offerta di nuovi spazi di socializzazione/cultura nel centro storico.
19	**Comprensorio Prati di Caprara Ovest**	30.000	Ambito di sostituzione misto n.143	Residenza e attività commerciali e direzionali private.	77.028	POC	Creazione di un grande parco urbano, che, in continuità con il limitrofo parco a Prati Est, connetta il centro storico al corridoio verde del fiume Reno.

5. I risultati economico-finanziari

La valorizzazione, mediante la modifica delle destinazioni urbanistiche, ha generato un aumento di valore dei cespiti rifunzionalizzati stimabile mediamente in oltre il 100% del valore iniziale.

I valori a trasformazione, stimati alla data di stesura della presente relazione e riportati nello Studio di fattibilità sono, comunque, suscettibili di limitate variazioni in ragione:

- delle ulteriori precisazioni e prescrizioni tecniche che potrebbero subentrare in sede di formazione degli strumenti urbanistici operativi comunali, con particolare riferimento alla prossima approvazione del RUE e della successiva approvazione del POC che andrà a disciplinare le trasformazioni dei compendi militari dismessi;
- della sensitività rispetto al mercato immobiliare di riferimento;
- della sensitività rispetto alla tipologia delle procedure di immissione sul mercato dei beni e dei loro tempi di attuazione.

In attuazione dell'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001, convertito in Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii., una quota, compresa tra il 5 ed il 15 % del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili valorizzati, sarà riconosciuta dallo Stato al Comune di Bologna per le attività di valorizzazione urbanistica poste in essere.

6. I benefici socio-economici

Il PUV ha operato, inoltre, per conformare in termini qualitativi e quantitativi, un insieme di benefici diretti ed indiretti che derivano dall'attuazione delle previsioni di trasformazione unitaria dei compendi, a favore della collettività, nonché ulteriori convenienze per lo Stato. Tali benefici pubblici vanno a sommarsi a quelli derivanti per lo Stato dalla immissione sul mercato dei beni valorizzati (*cfr*. paragrafo precedente).

6.1. Il contributo alla realizzazione della Città pubblica

Come enunciato dalla normativa di riferimento, valorizzare *in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale* significa anche sviluppare progetti di trasformazione che, *nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento*, possano costituire *elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo locale* e siano funzionali alla *allocazione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani, nonché per le pari opportunità* (*cfr*. art. 3, comma 15-bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modifiche, in Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii.).

Il PSC individua tre Sistemi – mobilità, città pubblica, ambiente – che traducono le strategie generali del Piano e le politiche settoriali sovraordinate in prescrizioni finalizzate a garantire alla Città le dotazioni necessarie al suo funzionamento e, quindi, la disponibilità di spazi e attrezzature nelle quantità e nelle opportune localizzazioni.

In tal senso, la Valutazione preliminare di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) costituisce parte integrante del PSC (art. 5 della Legge regionale n. 20 del 2000 e ss.mm.ii.) che, a sua volta, *fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili* (art. 28 della Legge regionale n. 20 del 2000 e ss.mm.ii.). Questi ultimi, si traducono in prescrizioni ed oneri che accompagneranno i progetti di trasformazione come condizioni imprescindibili per la loro realizzazione.

Per la sua dimensione fisica, l'attuazione del PUV contribuirà in maniera importante alla realizzazione di spazi e attrezzature collettive che si configureranno come oneri che la normativa di settore pone a carico del soggetto che realizzerà gli interventi di trasformazione.

L'insieme di tali oneri può essere suddiviso per tipologie ed essere oggetto di un prima valutazione economica.

Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) +	Chi intende realizzare una nuova costruzione, una ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di un immobile è chiamato, per legge, a contribuire agli oneri che il Comune sostiene per l'urbanizzazione del territorio. Essi sono calcolati secondo tabelle parametriche predisposte dalla Regione e si dividono in: – U1 oneri di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio; fognature, rete idrica, rete elettrica e del gas; pubblica illuminazione; spazi di verde attrezzato). – U2 oneri di urbanizzazione secondaria (asili, scuole materne, dell'obbligo e superiori; mercati di quartiere; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie).	
Contributo al costo di costruzione + Monetizzazione delle dotazioni territoriali nel caso di interventi diretti.	Il Comune prevede, inoltre, la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali anche nel caso di interventi diretti: – parcheggi pubblici; – ulteriori aree per dotazioni territoriale (verde pubblico ecc.) Tali dotazioni, qualora non realizzabili, possono essere monetizzate. L'avente titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la Dia onerosa è tenuto, per legge, a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), detratta la quota parte da scomputare a seguito della realizzazione diretta di strutture collettive, nonché al costo di costruzione (CC) ed alla monetizzazione delle Dotazioni territoriali nel caso di interventi diretti.	€ 22 mln
Opere legate alla sostenibilità degli interventi	Sono interventi aggiuntivi di infrastrutturazione del territorio e di realizzazione di attrezzature e spazi collettivi che, nell'ambito degli obiettivi della pianificazione urbanistica, sono individuati come necessari a garantire la sostenibilità (in termini ambientali, infrastrutturali e sociali) degli interventi nei singoli ambiti di trasformazione. Nel caso del PUV, tali opere sono funzionali al potenziamento dell'offerta di servizi pubblici a livello urbano e rappresentano occasioni di riqualificazione dell'intero ambito urbano (parco pubblico a Prati di Caprara e Cittadella pubblica alla Staveco).	€ 34 mln

6.2. L'edilizia residenziale pubblica e sociale

Il PSC del Comune di Bologna considera come dotazione complementare del sistema delle attrezzature e spazi collettivi anche l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per contribuire ai processi di integrazione sociale tramite l'inserimento di alloggi in locazione, nell'ambito degli interventi di riqualificazione e di trasformazione del territorio.

Il PSC prevede due tipologie di edilizia residenziale sociale: la prima, di attuazione pubblica, che prevede la sola cessione al Comune delle aree per la realizzazione dei fabbricati; la seconda, di attuazione privata, che prevede la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore della trasformazione.

Anche il PUV contribuirà alla realizzazione di tali obiettivi, sia con la cessione delle aree destinate ad ospitare l'edilizia residenziale pubblica, sia mediante la realizzazione diretta di una quota di ERS. La quota complessiva dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, conformemente a quanto prescritto dal PSC, è attualmente in fase di definizione nell'ambito delle elaborazioni del POC, per una soglia massima di circa 300 alloggi.

6.3. L'indotto e le ricadute economiche sul territorio

L'attuazione del complesso degli interventi definiti nel PUV comporterà significative ricadute positive sulla città, paragonabili alle più importati operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana svolte in precedenza sul territorio, con rilevante ruolo di stimolo e volano economico per la città.

Le ricadute sono identificabili sia nella creazione di nuovi posti di lavoro temporanei e a regime, sia in termini di ricadute economiche dirette e indirette. Si può infatti stimare, in linea di massima, un indotto sull'occupazione di circa 12.340 unità di lavoro (ULA), ossia di occupati a titolo principale e in maniera continuativa, pari a circa 2.468 occupati/anno, considerando una durata dei cantieri di 5 anni; mentre, da un punto di vista economico complessivo, l'operazione di valorizzazione dei beni ha un valore complessivo di circa € 1.500.000.000. In particolare, i costi di ristrutturazione assommano a circa € 96.000.000,00. Alcuni degli interventi previsti potranno essere avviati già nel 2010, con un effetto pressoché immediato sulla situazione produttiva locale.

A tali risultati sono da aggiungere le positive ricadute indirette, a regime, sul sistema economico della città, sui servizi pubblici e privati circa l'ampliamento dei servizi di mobilità, di ristorazione, commercializzazione di immobili e altre attività connesse, etc.

6.4. La razionalizzazione ed ottimizzazione degli usi governativi

Nell'ambito del processo di valorizzazione sono previste anche finalità di razionalizzazione e di ottimizzazione degli usi governativi, in funzione della riduzione della spesa pubblica ed a soddisfacimento delle esigenze delle Amministrazioni pubbliche presenti sul territorio comunale, spesso in situazione di locazione passiva presso altri soggetti pubblici o di privati.

Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali (MiBAC) è presente sul territorio bolognese con numerose strutture in locazione: 1) la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna; 2) la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio; 3) la Soprintendenza Archivistica; 4) la Soprintendenza per i beni storici, artistici e etnoantropologici; 5) il Nucleo Carabinieri per la Tutela del Patrimonio Culturale. Il complesso delle spese per locazioni passive di tale Amministrazione ammonta attualmente a circa € 775.000,00.

Dando seguito in modo specifico la richiesta formulata dalla Direzione Regionale del MiBAC, lo Studio di fattibilità ha individuato nella assegnazione in uso governativo della Caserma S. Mamolo - Chiesa e Convento SS. Annunziata (bene di interesse storico-artistico) la soluzione a tutte le esigenze di spazi, attuali e future del MiBAC: una ulteriore porzione dell'immobile, attualmente occupata da un Ordine religioso, sarà infatti prossimamente rilasciata, andando a completare la disponibilità dell'immobile a favore di codesta Amministrazione.

Dall'accorpamento di tutti gli Uffici è prevedibile un ulteriore risparmio sugli attuali costi di gestione e manutenzione. Non da ultimo, è da evidenziare la maggiore efficienza del sistema degli uffici preposti alla tutela architettonica, artistica paesaggistica, archeologica, archivistica che si potrà ottenere, in termini di funzionalità amministrativa e di servizi ai cittadini e agli Enti locali, attraverso la localizzazione in un'unica sede di una pluralità di Uffici che vengono ad essere strettamente connessi tra loro

Lo Studio ha, inoltre, verificato la convenienza di tale utilizzo rispetto ad ipotesi alternative ed assimilabili di messa a reddito del bene.

In ogni caso, è prevista la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile (che nel previgente PRG era classificato come "Zona omogenea G", attrezzature religiose) per consentirne il recupero e la rifunzionalizzazione, con l'introduzione di uffici, nel pieno rispetto degli interventi di trasformazione alla tutela del bene.

7. Le strategie di gestione/dismissione del portafoglio PUV

Lo Studio di fattibilità ha formulato una serie di indirizzi strategici con riferimento agli strumenti ed alle procedure che la normativa vigente consente di utilizzare per la gestione/dismissione del portafoglio immobiliare PUV, evidenziando per ciascuno di essi punti di forza e debolezze, nonché rischi ed opportunità (analisi di tipo SWOT – Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats).

Sulla scorta di tali analisi ed in considerazione dei vincoli e degli elementi di fattibilità connessi allo scenario di intervento, i 19 beni oggetto del PUV sono stati *clusterizzati* secondo le seguenti indicazioni:

- per la Caserma S. Mamolo - Chiesa e Convento SS. Annunziata si prevede il riuso per fini governativi, con conseguente risparmio delle locazioni passive attualmente sopportate dagli Uffici territoriali del MiBAC;
- per la Caserma Chiarini si prevede che rimanga ancora nell'uso del Ministero dell'Interno.
- per l'Area Prati di Caprara "Orti degli Anziani e per l'Ex Polveriera Monte Albano si prevede la cessione al Comune di Bologna, per effetto del meccanismo perequativo introdotto dal Piano Strutturale Comunale che ha consentito il trasferimento degli indici edificatori di tali aree rispettivamente su Prati di Caprara Est e Prati di Caprara Ovest;
- per i restanti 15 immobili si prevede la loro immissione sul mercato privato, attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente.

  In particolare, per gli immobili inseriti nel RUE, ciò potrà avvenire già con l'approvazione del medesimo, prevista entro la fine del mese di aprile 2009.

Le strategie riferite alle modalità operative di immissione sul mercato dei beni dello Stato, così come la definizione dello scenario tecnico-urbanistico di trasformazione, sono state sviluppate nell'ottica di perseguire la trattazione il più possibile unitaria e organica del portafoglio immobiliare, con l'obiettivo di massimizzare l'efficienza dei processi di valorizzazione, di ridurre i tempi di attuazione e incrementare i ricavi.

Pertanto, ferma restando la necessità di evitare un approccio puntuale (*one to one*), che rimanda allo svolgimento di numerose gare aventi ad oggetto i singoli immobili, le analisi svolte hanno verificato la preferibilità e la praticabilità di procedure unitarie da attivare sull'insieme dei beni oggetto del PUV, proprio al fine di preservarne l'ispirazione di fondo (ad esempio, asta pubblica unica al

massimo rialzo; aste pubbliche per lotti di immobili; Fondo immobiliare chiuso ad apporto pubblico; altre forme di partenariato pubblico privato).

In tal senso, lo Studio di fattibilità esprime la sua valenza tipica di supporto alla fase decisionale, fornendo ai soggetti titolari di dette competenze un abaco ragionato e critico delle procedure utilizzabili, evidenziando per ciascuna di esse i rischi e le opportunità connesse.

8. Le fasi di chiusura del PUV

Il Comune di Bologna e l'Agenzia del Demanio hanno manifestato la volontà di prendere atto dell'attività finora svolta e di condividere gli esiti dello Studio di fattibilità, con particolare riferimento al Quadro Generale di Intervento (QGI), alle Linee Guida della Valorizzazione (LGV) e, quindi, alle nuove destinazioni urbanistiche concordate per gli immobili oggetto del PUV, in conformità al nuovo Piano Strutturale Comunale.

In tal senso, si è convenuto di sottoscrivere una Intesa Istituzionale, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990.

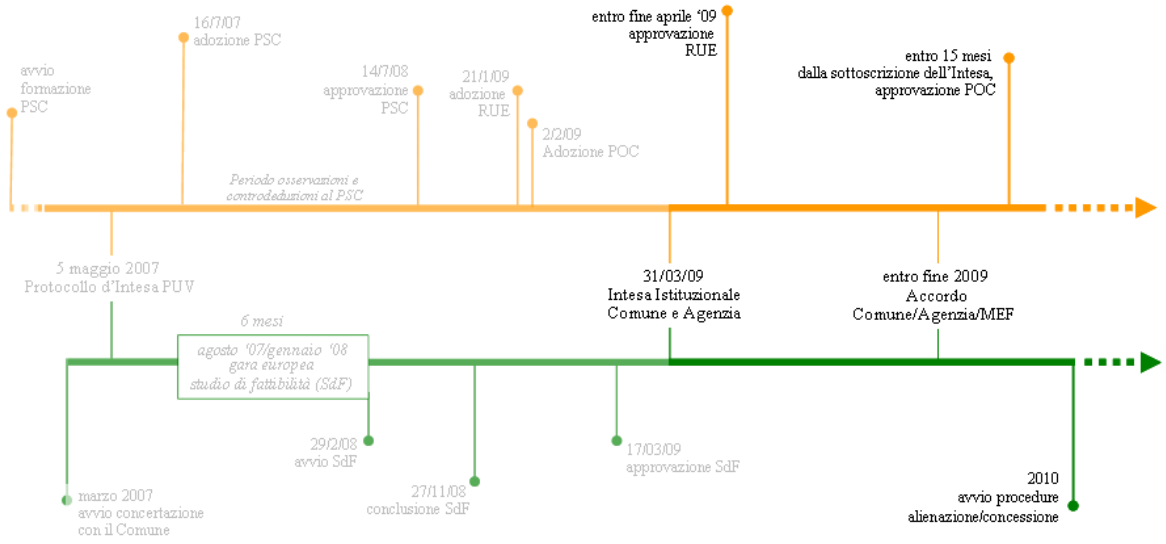
Con tale Intesa Istituzionale sono stati, quindi, definiti i successivi impegni, atti ed adempimenti finalizzati a dare piena ed integrale attuazione al PUV, ed in particolare:

- il Comune di Bologna si impegna a recepire integralmente gli esiti tecnici ed economici dello Studio di fattibilità nell'ambito della propria strumentazione urbanistica, sulla scorta degli elementi di cui alle schede tecniche allegate all'Intesa, predisponendo a tal fine apposito Piano Operativo Comunale, da approvare definitivamente entro quindici mesi dalla sottoscrizione della presente Intesa, garantendo, altresì, la compatibilità del PUV con il Regolamento Urbanistico Edilizio comunale, in corso di approvazione.

- l'Agenzia del Demanio, conseguita la conformità urbanistico-edilizia delle nuove destinazioni relative ai beni oggetto del PUV, darà avvio alle attività di propria competenza aventi ad oggetto i beni medesimi, procedendo da un lato alla razionalizzazione e ottimizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato e dall'altro alla valorizzazione, anche mediante immissione sul mercato, dei beni da dismettere, utilizzando gli strumenti forniti dalla legislazione vigente.

- con successivo atto da stipularsi entro la fine del 2009, in concomitanza con l'adozione del Piano Operativo Comunale ed in coerenza con le indicazioni che saranno all'uopo fornite dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna definiranno, anche mediante il trasferimento al Comune di beni di proprietà dello Stato, i rapporti patrimoniali scaturenti, ai sensi dell'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001, conv. con mod. dalla L. n. 410/2001, dalla valorizzazione dei beni oggetto del PUV (attuata mediante cambio di destinazione urbanistica), nel caso di alienazione degli stessi.

CRONOPROGRAMMA *ITER* URBANISTICO DI COMPETENZA DEL COMUNE DI BOLOGNA



CRONOPROGRAMMA *ITER* AMMINISTRATIVO DI COMPETENZA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO