



**Ministero dell'Economia
e delle Finanze**



AGENZIA DEL DEMANIO



COMUNE DI BOLOGNA

PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI (PUV – BOLOGNA)

ACCORDO INTEGRATIVO

**DEL PROTOCOLLO D'INTESA DEL 5 MAGGIO 2007
SOTTOSCRITTO TRA
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AGENZIA DEL
DEMANIO E COMUNE DI BOLOGNA**

E

**DELL'INTESA ISTITUZIONALE DEL 31 MARZO 2009
SOTTOSCRITTA TRA
AGENZIA DEL DEMANIO E COMUNE DI BOLOGNA**



**Ministero dell'Economia
e delle Finanze**



AGENZIA DEL DEMANIO



COMUNE DI BOLOGNA

ACCORDO INTEGRATIVO

**DEL PROTOCOLLO D'INTESA DEL 5 MAGGIO 2007
SOTTOSCRITTO TRA
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AGENZIA DEL DEMANIO E
COMUNE DI BOLOGNA
E
DELL'INTESA ISTITUZIONALE DEL 31 MARZO 2009
SOTTOSCRITTA TRA
AGENZIA DEL DEMANIO E COMUNE DI BOLOGNA**

TRA

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

E

COMUNE DI BOLOGNA

Premesso

- che, con Protocollo di Intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna, sottoscritto in data 5 maggio 2007, è stato avviato, ai sensi dell'art. 3, comma 15-*bis* del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, il Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici siti nel territorio comunale di Bologna (di seguito PUV – Bologna);
- che il PUV – Bologna si è posto l'obiettivo di rifunzionalizzare e valorizzare unitariamente, attraverso idonei cambi di destinazione d'uso, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, un consistente portafoglio di immobili pubblici, perseguendo altresì la razionalizzazione dell'uso degli stessi e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato;

- che, in attuazione del suddetto Protocollo di Intesa, è stato costituito un Tavolo Tecnico Operativo (di seguito TTO), composto da rappresentanti dell’Agenzia del Demanio e del Comune di Bologna, nell’ambito del quale sono stati definiti e selezionati gli immobili e le azioni di interesse reciproco, nonché gli indirizzi per la redazione di uno Studio di fattibilità avente ad oggetto l’attuazione del PUV – Bologna;
- che, ad esito dell’attività compiuta dal Tavolo Tecnico, il portafoglio immobiliare oggetto del PUV – Bologna è risultato costituito da 19 immobili di proprietà dello Stato compresi tra i beni non più utili ai fini istituzionali del Ministero della Difesa, di cui ai Decreti interdirettoriali 27 febbraio 2007 e 25 luglio 2007 emanati dal suddetto Ministero, d’intesa con l’Agenzia del Demanio, ai sensi dell’art. 1 comma 263 della L. n. 296/2006 (Finanziaria 2007):
 - 1) Caserma Chiarini;
 - 2) Caserma G. Mazzoni (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;
 - 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;
 - 15) Postazione CPB S. Pancrazio;
 - 16) Caserma Masini;
 - 17) Ex Polveriera Monte Albano;
 - 18) Ex Teatro della Caserma Minghetti (aliquota);
 - 19) Comprensorio Prati di Caprara Ovest;a tali beni è stato successivamente aggiunto l’immobile di proprietà del Comune che attualmente ospita la Scuola Tambroni, in funzione della realizzazione di un nuovo complesso scolastico all’interno della limitrofa area militare dismessa (Caserma Mazzoni);
- che, in concomitanza con l’attività di elaborazione del predetto Studio di fattibilità, il Comune di Bologna ha completato, ai sensi della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 20 del 24 marzo

2000, la procedura di formazione del nuovo strumento urbanistico comunale, il Piano Strutturale Comunale (di seguito anche PSC), successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14/07/2008 ed entrato ufficialmente in vigore il 10/09/2008;

- che, nell’ambito del predetto PSC, che ha assunto la riconversione e la valorizzazione delle aree militari dismesse tra gli obiettivi per la riqualificazione territoriale, urbana e sociale degli ambiti cittadini di riferimento, il Comune di Bologna ha recepito le prime risultanze del citato Studio, indicando le linee per la trasformazione e la valorizzazione degli immobili oggetto del PUV – Bologna, sulla scorta delle quali sono state condivise con l’Agenzia del Demanio, in sede di TTO, le destinazioni urbanistiche dei beni medesimi;
- che, successivamente alla conclusione dello Studio di fattibilità e al fine di dare seguito al citato Protocollo d’Intesa del 05/05/2007, definendo e formalizzando gli impegni, gli atti e gli adempimenti necessari all’attuazione del PUV – Bologna, in data 31/03/2009 è stata sottoscritta un’Intesa Istituzionale tra Agenzia del Demanio e Comune di Bologna, ai sensi dell’art. 15 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii, con la quale sono state sancite:
 - o la condivisione sul piano istituzionale degli esiti e delle indicazioni emersi a conclusione 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 tra le Parti per gli immobili oggetto del PUV – Bologna, in conformità al nuovo PSC;
 - o la definizione dei successivi impegni delle Parti sottoscrittrici, ai fini della traduzione delle risultanze del PUV – Bologna in idonei atti e provvedimenti amministrativi, ed in particolare:
 - a) con riguardo al Comune di Bologna, l’impegno di:
 - a. 1) recepire integralmente gli esiti e le indicazioni emersi a conclusione dello Studio di fattibilità nell’ambito della propria strumentazione urbanistica, sulla scorta dei dati tecnici, edilizi ed urbanistici di cui alle Schede allegate all’Intesa medesima, predisponendo a tal fine apposito Piano Operativo Comunale (di seguito anche POC), da adottarsi ed approvarsi definitivamente entro quindici mesi dalla sottoscrizione dell’Intesa;
 - a. 2) garantire la compatibilità del PUV – Bologna con il Regolamento Urbanistico Edilizio (di seguito anche RUE), in corso di approvazione;
 - b) con riguardo all’Agenzia, l’impegno di:
 - b.1) dare avvio alle attività di propria competenza con riferimento ai beni oggetto del PUV – Bologna, una volta conseguita la relativa conformità urbanistico-

edilizia delle nuove destinazioni, procedendo da un lato alla razionalizzazione ed 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;

- o infine, l'impegno delle Parti a definire con successivo atto 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 – Bologna (attuata mediante una diversa destinazione urbanistica, prevista dai nuovi strumenti di pianificazione comunali), nel caso di alienazione degli stessi, anche mediante il trasferimento al Comune di beni di proprietà dello Stato;
- che il Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio, nella seduta del 28/09/2009, ha approvato, previa condivisione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, i criteri generali per l'assegnazione agli Enti territoriali, a conclusione dell'*iter* urbanistico della valorizzazione, della quota, compresa tra il 5% e il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili di proprietà statale valorizzati, di cui all'art. 3, comma 15 del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii, allegati al presente accordo sotto la lettera "B";
- che, con Delibera di Consiglio Comunale n. 137/2009 PG 83079/2009 del 20/04/2009, il Comune di Bologna ha approvato il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che, con Delibera di Consiglio Comunale n. 144/2009 PG 88725/2009 del 04/05/2009, il Comune di Bologna ha approvato un primo Piano Operativo Comunale che, tra l'altro, inserisce tra gli immobili la cui attuazione è attivabile nel quinquennio di validità, la Caserma Sani, a seguito dell'approvazione del PUV – Bologna;

Considerato

- che, con nota prot. n. 254/2009 del 05/11/2009, ad esito del rinnovo dell'Amministrazione comunale nel giugno 2009, il Sindaco di Bologna, confermando l'interesse strategico per il PUV – Bologna, ha chiesto di sottoscrivere un Accordo Attuativo della richiamata Intesa, manifestando altresì l'opportunità di dar seguito alle previsioni del PUV, a partire dagli immobili ex militari la cui trasformazione diretta è compatibile con la disciplina del citato Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che, con nota prot. n. 837 del 27/04/2010 e successiva nota prot. n. 1560 del 14/06/2010, il Commissario Straordinario p.t. del Comune di Bologna, nominato in data 19/02/2010 a seguito delle dimissioni del Sindaco, per la provvisoria gestione dell'Amministrazione comunale fino

all'insediamento degli organi ordinari, a norma di legge, ha rinnovato la disponibilità a sottoscrivere un Accordo attuativo ed integrativo degli impegni assunti in precedenza, ai fini di un aggiornamento della relativa tempistica e della definizione dei rapporti patrimoniali di cui all'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001, conv. con mod. dalla L. n. 410/2001, secondo i criteri individuati dall'Agenzia;

- che, ferma restando la volontà dell'Amministrazione comunale, riconfermata per il tramite del predetto Commissario Straordinario, nei limiti delle proprie competenze, di dare seguito alla proficua collaborazione avviata, portando a pieno compimento il PUV – Bologna, il mutato quadro amministrativo impone la necessità di riconsiderare talune condizioni precedentemente pattuite quanto, in particolare a:
 - tempi e modalità di approvazione del progetto di valorizzazione urbanistica degli immobili oggetto del PUV – Bologna;
 - definizione, sulla base dei criteri allegati al presente Accordo, dei rapporti patrimoniali, ai sensi dell'art. 3, comma 15, del predetto D.L. n. 351/2001, e delle modalità di corresponsione di quanto spettante al Comune di Bologna;
- che, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, sarà interessato il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni;
- quanto disposto dal Decreto legislativo n. 85 del 28 maggio 2010, recante *“Attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un loro patrimonio, ai sensi dell’Art. 19 della Legge 5 maggio 2009, n. 42”*, con particolare riguardo all'art. 5, comma 2;

Quanto sopra premesso e considerato,

fra

- il Ministero per l'Economia e delle Finanze, rappresentato dal Sottosegretario di Stato, On.le Luigi Casero
- l'Agenzia del Demanio, rappresentata dal Direttore, Dott. Maurizio Prato
- il Comune di Bologna, rappresentato dal Commissario Straordinario p.t., Dott.ssa Annamaria Cancellieri

si conviene e si stabilisce quanto segue:

Art. 1

(Premesse e allegati)

1. Le premesse, i considerata e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

Art. 2

(Beni da attuare mediante interventi edilizi diretti o Piani Urbanistici Attuativi)

1. Ai fini dell'attuazione del PUV – Bologna, le Parti sottoscrittrici del presente Accordo considerano concluso il percorso di valorizzazione attivato ai sensi del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, con riferimento ai compendi la cui attuazione mediante intervento edilizio diretto è disciplinata dalle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 137/2009 PG 83079/2009 del 20/04/2009, di seguito elencati:
 - Ex Direzione Lavori;
 - Compendio Monte Paderno;
 - Ex Batteria Dat Alemanni;
 - Ex Infermeria Quadrupedi di S. Vittore;
 - Ex Polveriera Val D'Aposa;
 - Caserma Mameli - Locali ex Birreria (aliquota);
 - Postazione CPB S. Pancrazio;
 - Caserma Masini;
 - Ex Teatro della Caserma Minghetti (aliquota).
2. Con riferimento al compendio denominato “Caserma Sani”, le Parti sottoscrittrici del presente Accordo, ai fini della conclusione dell'*iter* urbanistico della valorizzazione, prendono atto della coerenza degli indirizzi della trasformazione definiti dal PUV con quanto previsto nel Piano Operativo Comunale già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 144/2009 PG.N. 88725/2009 del 04/05/2009.

3. Con riguardo ai beni di cui ai precedenti punti 1 e 2, l’Agenzia del Demanio provvederà, per quanto di competenza, all’attivazione delle procedure finalizzate all’immissione sul mercato dei beni valorizzati, sulla scorta dei dati tecnici, edilizi ed urbanistici contenuti nelle Schede tecniche elaborate per ogni singolo bene, di cui all’Allegato “A” del presente Accordo.
4. In caso di alienazione sul mercato dei compendi immobiliari di cui ai precedenti punti 1 e 2, al Comune di Bologna, in ragione dell’avvenuta conclusione del relativo *iter* urbanistico, sarà assegnata la percentuale massima della quota ad esso spettante ai sensi dell’art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, pari al 15% del ricavato attribuibile alla rivendita sul mercato dei beni valorizzati. Tale somma potrà essere compensata, integralmente o parzialmente, mediante il trasferimento al Comune di beni di proprietà dello Stato, ovvero sarà liquidata direttamente al Comune dal soggetto aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica finalizzata all’alienazione dei beni, secondo le modalità espressamente individuate dall’Agenzia del Demanio nel bando di gara. Qualora dovesse procedersi alla valorizzazione mediante concessione ai sensi dell’art. 3-*bis* del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, la quota spettante al Comune di Bologna sarà pari ad una percentuale, non inferiore al 50% e non superiore al 100%, del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Tale importo sarà corrisposto dal concessionario all’atto del rilascio o dell’efficacia del titolo abilitativo edilizio.

Art. 3

(Beni da valorizzare mediante Piano Operativo Comunale)

1. Al fine di portare a compimento il percorso di valorizzazione dei restanti compendi immobiliari mediante il loro inserimento all’interno di un Piano Operativo Comunale, atto a dare pieno recepimento alle indicazioni fornite dallo Studio di fattibilità di cui al Protocollo d’Intesa, le Parti confermano i dati tecnici, edilizi ed urbanistici già condivisi con l’Intesa Istituzionale sottoscritta il 31/03/2009 relativamente ai seguenti beni:
 - Caserma G. Mazzoni (aliquota) + Scuola Tambroni;
 - Prati di Caprara Est (esclusi alloggi) + Area Prati di Caprara “Orti degli Anziani”;
 - Area Ex Staveco + Caserma D’Azeglio (aliquota);
 - Comprensorio Prati di Caprara Ovest + Ex Polveriera Monte Albano.

2. Il procedimento finalizzato all'approvazione del POC di cui al precedente punto 1. sarà completato dai competenti Organi comunali, insediati ad esito delle prossime elezioni amministrative.
3. In caso di alienazione sul mercato dei compendi immobiliari di cui al precedente punto 1., sarà assegnata al Comune di Bologna, ai sensi dell'art. 3, comma 15, del più volte richiamato D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, una quota, non inferiore al 5% e non superiore al 15%, del ricavato attribuibile alla rivendita sul mercato dei beni valorizzati, in funzione dei tempi per la conclusione del relativo *iter* urbanistico, decorrenti dalla sottoscrizione del presente Accordo integrativo. Tale somma potrà essere compensata, integralmente o parzialmente, mediante il trasferimento al Comune di beni di proprietà dello Stato, ovvero sarà liquidata direttamente al Comune dal soggetto aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica finalizzata all'alienazione dei beni, secondo le modalità espressamente individuate dall'Agenzia del Demanio nel bando di gara. Qualora dovesse procedersi alla valorizzazione mediante concessione ai sensi dell'art. 3-*bis* del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, la quota spettante al Comune di Bologna sarà pari ad una percentuale, non inferiore al 50% e non superiore al 100%, del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Tale importo sarà corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

Art. 4

(Razionalizzazione degli usi pubblici)

1. Le Parti sottoscrittrici del presente Accordo prendono atto che, nell'ambito del PUV – Bologna, i compendi denominati Caserma Chiarini e Caserma S. Mamolo vengono interamente destinati al soddisfacimento di istanze di ottimizzazione e razionalizzazione degli usi pubblici, mediante l'assegnazione in uso governativo rispettivamente al Ministero dell'Interno ed al Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
2. Per tali immobili si è comunque provveduto alla definizione dell'*iter* urbanistico di valorizzazione, ai sensi dei precedenti Artt. 2 e 3, conseguendo, da un lato, un aumento del valore patrimoniale degli stessi e, dall'altro, una riduzione della spesa pubblica per locazioni passive. In particolare:

- per l’immobile denominato Caserma S. Mamolo, è stato concluso l’*iter* urbanistico della valorizzazione, prevedendo la possibilità per il Ministero per i Beni e le Attività Culturali di realizzarvi un Polo unico di servizi ed attività istituzionali;
- per l’immobile denominato Caserma Chiarini, è stata prefigurata la nuova vocazione urbanistica del compendio che, in coerenza con le prescrizioni della normativa urbanistica vigente, potrà essere sviluppata una volta cessata l’esigenza di uso governativo in essere.

Art. 5

(Clausole finali)

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Accordo, si rinvia al Protocollo d’Intesa del 5 maggio 2007 e all’Intesa Istituzionale del 31 marzo 2009 richiamati in premessa.

Allegati

Allegato “A”: Schede tecniche dei beni

Allegato “B”: Criteri generali per l’assegnazione della quota premiale di cui all’art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

Fatto in Roma, il 7 ottobre 2010

Letto, confermato e sottoscritto

il Ministero dell’Economia e delle Finanze rappresentato dal Sottosegretario di Stato,
On.le Luigi Casero

l’Agenzia del Demanio, rappresentata dal Direttore,
Dott. Maurizio Prato

il Comune di Bologna, rappresentato dal Commissario Straordinario p.t.,
Dott.ssa Annamaria Cancellieri