



## Territorio e Urbanistica

P.G. N.: 276728/2007  
Prog. n.: 351/2007  
Data Seduta Giunta: 04/12/2007  
Data Pubblicazione: 08/12/2007  
Data Esecutività: 18/12/2007

**Esecutivo**

**Oggetto: ACCORDO PROCEDIMENTALE, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990  
PER LA PROGRAMMAZIONE E L'ATTUAZIONE IN DUE DISTINTE FASI DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE  
DEL COMPARTO PRODUTTIVO DISMESSO DELLE 'EX OFFICINE CASARALTA'.**

**Delibera senza parere contabile**

- Delibera di Giunta -

### **Passaggi Precedenti**

Territorio e Urbanistica  
Territorio e Urbanistica - Direzione  
Segreteria Generale - Istruttoria  
Segreteria Generale - Controllo



### **Passaggio Corrente**

Giunta/Consiglio

### **Passaggi Successivi**

#### **Note:**

**Data Seduta Richiesta:**

## LA GIUNTA

Premesso:

che il comparto produttivo dismesso delle *“Ex officine di Casaralta”* in Bologna, Quartiere Navile, delimitata dalle vie Ferrarese, Casoni, Stalingrado e dal comparto militare *“ex caserma Sani”* è destinato dal Piano regolatore Generale (PRG) vigente a *“Zona industriale-artigianale di completamento (P1, P2) – zona omogenea D”*;

che il vigente PRG del Comune di Bologna, all'art. 60 delle Norme di Attuazione (N.d.A), consente nel caso delle zone industriali-artigianali di completamento (P1, P2) la realizzazione di interventi per usi produttivi e terziari di varia natura, con possibilità di un incremento *“una tantum”* della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% della Su esistente, alle condizioni specificate dalla detta norma di attuazione;

che la Giunta Comunale, con delibera. n. 159/04 - P.G. n. 93188/04, nella seduta del 10.5.2004, approvò la variante al *“Progetto di valorizzazione commerciale-riqualificazione urbana dell’area “Bolognina” (Ila Parte) – Casaralta”* ai sensi dell’art. 8, L.R. n. 14/1999, rilevando la criticità dell’ambiente urbano prodotta dalle due grandi aree dismesse delle officine Casaralta e della grande caserma Sani e proponendo il riutilizzo in particolare delle ex officine;

che nell’iter procedimentale suddetto, in considerazione del contesto fisico, economico e sociale di inserimento dell’intervento oggetto del Progetto di valorizzazione commerciale, il Quartiere Navile – con deliberazione OdG n. 24 del 28.4.2004 – espresse parere negativo, richiedendo l’attivazione di un piano di recupero dell’intero quadrante in coordinamento con il piano strutturale comunale allora in fase di elaborazione;

che la Giunta ritenne di procedere all’approvazione di detto Progetto di valorizzazione sul presupposto che la successiva fase partecipativa avrebbe consentito la formulazione di proposte integrative ed in ragione della possibile parziale soluzione delle criticità riscontrate;

che, in data 28.6.2004, la proprietà ha aderito al Progetto, presentando al Comune una proposta progettuale riferita alle *“Ex officine di Casaralta”*, corredata dal previsto studio di compatibilità ambientale, in conformità alle linee di valorizzazione di cui alla citata delibera della Giunta Comunale ed ai provvedimenti ivi richiamati;

che tale proposta si basava sulla previsione di una Superficie utile di progetto pari alla Superficie utile esistente di mq 32.285, suddivisi in mq 12.914 per usi direzionali; mq 4.000 per negozi di vicinato; mq 5.121 per usi artigianali, pubblici esercizi, fitness e studi professionali; mq 10.250 per usi commerciali (strutture di vendita di media dimensione);

che la proposta presentata è stata oggetto di valutazione istruttoria da parte di idonea Conferenza di Servizi (C.d.S.); in esito alla seduta del 2.12.2004 della C.d.S. sono state richiesti formalmente ai proponenti una serie di approfondimenti e adeguamenti tecnici relativi alla proposta progettuale ed allegato studio di compatibilità ambientale, in particolare in relazione alle componenti ambientali, della tutela del verde, alla componente della mobilità ed alla necessità di attivazione delle procedure di verifica (screening) di cui alla LR n.9/99 e di caratterizzazione dei suoli ai sensi del DPR n.471/99;

che la proprietà ha dato puntualmente riscontro, in data 11.5.2005, alla richiesta di integrazioni, dichiarando altresì la volontà di attivare volontariamente dette procedure ambientali;

che nella seduta della C.d.S. del 27.6.2005, preso atto delle integrazioni e della detta dichiarazione di volontà del proponente, ogni valutazione ambientale è stata demandata alle conclusioni dell’attività di screening e di caratterizzazione dei suoli, da attivarsi da parte del proponente medesimo;

che nel corso del procedimento istruttorio, la Giunta Comunale - in data 28.6.2005 - con delibera prog. N. 161/2005 - ha discusso e approvato il Quadro Conoscitivo, il Documento Preliminare e la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei contenuti del documento preliminare del Piano Strutturale Comunale (PSC) di cui alla LR n.20/00; in data 14.9.2005 ha preso avvio la Conferenza di Pianificazione, i cui lavori - chiusi il 18 gennaio 2006 – hanno costituito la premessa per l’ Accordo di Pianificazione,

sottoscritto dal Sindaco del Comune di Bologna e dalla Presidente della Provincia il 10 maggio 2006, approvato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 73 del 31 marzo 2006;

che il procedimento, pertanto, non è stato concluso, in quanto, in relazione all'iter di elaborazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha inteso coordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione del comparto in questione con gli indirizzi espressi nel Documento Preliminare e la proprietà ha aderito a tale richiesta;

che detto Documento ha dettato gli elementi di indirizzo per gli ambiti da riqualificare, procedendo già ad individuare alcuni ambiti strategici da riqualificare, fra cui l'ambito "Bolognina", definito "*ambito di rilievo strategico per localizzazione e potenzialità*", e, in particolare, le "Ex Officine Casaralta";

che al fine di "*agire in coerenza con tale quadro di riferimento nella valutazione ed elaborazione di progetti di valorizzazione commerciale di aree che il Documento e il Quadro Conoscitivo individuano "di riqualificazione urbana", adeguando i procedimenti in corso agli indirizzi assunti e condivisi in sede di Conferenza di Pianificazione*", il Comune ha ritenuto pertanto necessario attivare un gruppo di lavoro, coordinato dal Direttore dell'Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità, destinato allo "*studio e progettazione unitaria dell'ambito Bolognina*", osservando che "*solo con tale metodo, infatti, anche i progetti di valorizzazione commerciale proposti possono inserirsi proficuamente nel nuovo quadro pianificatorio di riferimento e consentire la loro assunzione nella pianificazione urbanistica anche attraverso la conclusione di specifici accordi pubblico/privato che definiscano gli obiettivi di "rilevante interesse per la comunità locale"*";

che per consentire l'esame di una nuova proposta, coerente con la nuova strumentazione urbanistica, le proprietà hanno presentato uno "*Studio relativo alla qualità insediativa*", il quale individua nelle linee generali l'impianto urbano e l'assetto d'insieme dell'ambito Bolognina, anche sotto il profilo della capacità insediativa, degli usi e delle funzioni insediabili ai fini dei voluti processi di riqualificazione urbana, che sarà oggetto della valutazione del gruppo appositamente individuato, anche al fine della stipulazione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/00 per l'inserimento degli interventi nel Piano operativo Comunale (POC) che sarà elaborato in coerenza con il PSC approvato;

Considerato:

che con deliberazione consiliare O.d.G. n.157 del 16 luglio 2007 è stato adottato il PSC di Bologna, i cui Ambiti traducono il progetto del Piano strutturale nella forma prevista dalla legge regionale 20/2000 per dettare le regole, là dove stabilisce che il PSC distingua il territorio in "urbanizzato, urbanizzabile e rurale", e individui "gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato" (alla legge stessa), definendo per ogni ambito "le caratteristiche urbanistiche e funzionali", gli "obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali";

che l'area produttiva dismessa di cui trattasi è ricompresa dal PSC adottato tra gli Ambiti del territorio urbano strutturato da riqualificare, e precisamente nell'ambito n.120 "Bolognina est", disciplinato dall'art. 22 del Quadro Normativo, comprendente un'ampia zona dal carattere disomogeneo, che si estende dalla via Stalingrado fino alla via Arcoveggio, nella quale si trovano diverse aree produttive dismesse, tra cui le ex Officine Casaralta;

che la sistemazione coordinata dell'intero Ambito può costituire l'occasione per dare risposte adeguate alle criticità della periferia storica, colmando carenze strutturali di servizi e aree verdi;

Valutato:

che, peraltro, permangono nell'ambito in questione le criticità dell'ambiente urbano già rilevate, aggravate dalle condizioni di degrado in cui versano gli immobili dismessi, le quali hanno inoltre determinato l'insorgere di gravi problematiche di ordine pubblico che rendono necessario avviare urgentemente alla riqualificazione dell'area, al fine di soddisfare nella maniera più celere possibile le istanze di sicurezza ripetutamente manifestate dalla cittadinanza;

che, inoltre, l'avvio della riqualificazione ambientale dell'area produttiva dismessa di cui trattasi consente di provvedere consensualmente alla programmazione ed attuazione degli interventi di bonifica dei suoli e di rimozione e smaltimento di manufatti contenenti amianto che si renderanno necessari, rispondendo agli obiettivi generali prioritari di qualità ambientale e tutela della salute;

che le rilevanti dimensioni e il ruolo strategico dell'intervento di riqualificazione avente ad oggetto il comparto produttivo "Ex officine Casaralta", unite alla considerazione per cui il procedimento inerente alla proposta di valorizzazione commerciale presentata dalla proprietà – per le motivazioni sopra espresse - non è stato a tutt'oggi concluso, rendono necessario il raggiungimento fra le Parti di un accordo, volto a disciplinare i complessi profili di programmazione e di attuazione dell'intervento stesso, al fine di garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico nella maniera più efficace ed efficiente possibile, nel rispetto dei criteri e degli obiettivi indicati dal PSC adottato, garantendo nello stesso tempo una prospettiva programmatica e attuativa dell'Ambito in oggetto;

che proprio in ragione di ciò l'accordo di cui trattasi appare di rilevante interesse per la collettività, dato che consente l'immediato avvio di alcuni degli interventi di riqualificazione, anche ambientale, dell'area dismessa, nonché la recinzione e guardiania dell'intera area di proprietà, che potrà così rapidamente venire sottratta ai sopra indicati fenomeni di degrado fisico e ambientale;

che in tale prospettiva, l'Amministrazione Comunale e la parte privata hanno convenuto nel ritenere superato, con la sottoscrizione dell'accordo in atti al presente provvedimento, il progetto di valorizzazione a suo tempo ipotizzato dal Comune, con ampia facoltà per il Comune stesso di procedere alla sua revoca formale senza indennizzo alcuno, in quanto si è reso necessario portare a coerenza le ipotesi di riqualificazione dell'area produttiva dismessa con le previsioni del nuovo quadro pianificatorio, ad oggi rappresentato dal PSC adottato;

che il ricorso allo strumento dell'accordo è inoltre in grado di garantire che la progettazione dell'ambito in questione, si integri coerentemente con il PSC adottato, permettendo al contempo di intraprendere la realizzazione dell'intervento (nella misura in cui esso risulta compatibile con il vigente PRG) anche nella fase di transizione dai precedenti ai nuovi strumenti urbanistici, operando quindi attraverso due successive fasi di intervento tra loro ben coordinate;

che negli interventi relativi sia alla prima che alla seconda fase, come meglio evidenziate nell'art. 3 dell'accordo, le parti private si impegnano ad applicare i principi del risparmio energetico utilizzando le appropriate nuove tecnologie, volte ad implementare, in particolare, l'efficienza e la qualità nella gestione dei sistemi energetici;

Considerato:

che gli interventi previsti nella prima fase di intervento, risultanti conformi alle norme del vigente PRG e vigente e nello stesso tempo non in contrasto con i contenuti prescrittivi del Piano Strutturale Comunale adottato, consistono in :

- a) demolizione parziale dell'esistente limitatamente al subcomparto oggetto del primo intervento nelle porzioni prospicienti la via Stalingrado;
- b) verifica del rispetto dei valori di concentrazione soglia di contaminazione delle sostanze inquinanti rilevate per matrici ambientali, al fine di determinare il potenziale inquinamento del sito, ai sensi del d.lgs. n.152/2006. Il piano di indagine sarà esteso all'intera area del comparto "Ex officine Casaralta" - in conseguenza dell'attività storica pregressa ivi svolta, degli impianti, del ciclo produttivo - e concordato con i competenti uffici comunali; gli Studi di compatibilità ambientale a suo tempo prodotti in sede di Progetto di valorizzazione, su incarico delle parti private, da parte della Società AIRIS, con sede in Bologna, saranno acquisiti agli atti, ferme restando tutte le integrazioni che verranno richieste dall'Autorità competente;
- c) adempimenti di cui al d.lgs. n.152/2006 in tema di bonifica di siti inquinati, nel caso di accertamento della contaminazione, relativi alle aree oggetto di interventi di I fase; fatte salve altre eventuali prescrizioni delle Autorità competenti nell'ambito del procedimento di cui al richiamato d.lgs n.152/2006;
- d) per gli immobili oggetto di demolizione (I fase): rimozione e smaltimento, in conformità alle normative per la rimozione e lo smaltimento delle strutture in fibrocemento, contenenti fibre di amianto - ed in particolare con le norme di applicazione previste dall'art. 6 comma 3 e dall'art. 12 comma 2 della Legge 257 del 27 marzo 1992 relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto;
- e) per gli immobili non oggetto di attuale demolizione: immediata valutazione dello stato di conservazione degli elementi contenenti amianto, in conformità alle norme specifiche vigenti (Decreto Legislativo 15 agosto 1991, n. 277 e s.m.i), e eventuale rimozione o inertizzazione degli stessi;
- f) utilizzazione di parte della capacità edificatoria del comparto prevista dal vigente PRG per la realizzazione di una Su pari a mq 10.300 destinati ai seguenti usi con le relative Su: 7.000 mq circa per usi direzionali e 3.300 mq per usi commerciali in esercizi di vicinato, come risulterà dal progetto che verrà presentato dopo la sottoscrizione dell'accordo per l'acquisizione di parere preventivo e con programma di intervento da completare entro tre anni dal rilascio dei necessari titoli abilitativi;
- g) recinzione e guardiania dell'intera area di proprietà delle parti private;

che l'esecuzione degli ulteriori interventi di demolizione, trasformazione, nuova costruzione nonché la realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali rispondenti alla disciplina d'Ambito - oggetto della seconda fase - saranno soggetti alla disciplina dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE e POC) ed avverrà in epoca successiva all'approvazione del PSC del Comune di Bologna e con le modalità attuative stabilite dal POC, secondo gli indici e le destinazioni previsti dai nuovi strumenti urbanistici, previa sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/00, con l'impegno della parte privata ad avviare congiuntamente al Comune, anche attraverso un sostegno economico, un percorso partecipato di consultazione e progettazione concordato con il Quartiere interessato e con i diversi soggetti coinvolti dalle trasformazioni;

Dato atto che:

l'accordo intende definire gli interventi di riqualificazione che la parte privata si impegna a realizzare nell'area in questione anche qualora non risulti possibile raggiungere un consenso unanime sull'ipotesi di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 entro il termine stabilito; in particolare:

- bonifica ambientale;
- creazione di un sistema di percorsi e verde che produca una ricucitura sia in senso nord-sud, sia in senso est-ovest;
- riqualificazione della porzione di via Ferrarese nel tratto prospiciente il comparto;

che l'accordo, a fronte di tale impegno, prevede che la parte privata potrà attuare interventi di riuso e/o demolizione e di nuova costruzione sulle superfici non oggetto degli interventi di prima fase, fino a un massimo di superficie utile pari a quella rilevata (32.285 mq) per gli usi espressamente indicati dall'art. 6 dell'accordo, valutati ammissibili in considerazione degli usi assentibili allo stato attuale e degli obiettivi di riqualificazione sopra richiamati, fatto salvo il reperimento di standard e dotazioni richieste dalle norme vigenti al momento della richiesta;

che i contenuti previsti dall'art. 6, commi, 5 e ss. dell'accordo, che disciplinano un' ipotesi di interventi ammissibili in via subordinata, previo inserimento nel POC, a fronte degli impegni assunti convenzionalmente dalla parte privata, è valutata rispondente agli obiettivi di riqualificazione dell'area produttiva dismessa, in particolare agli obiettivi prioritari di qualità ambientale e tutela della salute nonché di dotazioni territoriali ed è pertanto ritenuta rispondente ai contenuti di interesse della comunità locale richiesti dall'art. 18 della L.R. n. 20/00 per la conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte e iniziative;

che, peraltro, il citato art.18 della L.R. 20/00 ha introdotto gli accordi con i privati all'interno delle particolari norme che regolano la formazione degli atti di pianificazione, attribuendo agli stessi la particolare natura di accordi preliminari in senso stretto, stabilendo che gli stessi non possano comportare una determinazione vincolante dei contenuti definitivi del piano (approvato), bensì l'impegno dell'amministrazione locale ad adoperarsi perché si realizzi quel risultato finale;

Visti:

l'art.11 della L.n. 241/90 e s.m. e i.;

l'art. 18 della L.R. n. 20/00;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Direttore del Settore Territorio e Urbanistica;

Su proposta del Settore Territorio e Urbanistica;

a voti unanimi e palesi;

## DELIBERA

di approvare, per le motivazioni ed alle condizioni di cui in premessa e qui integralmente richiamate, l'Accordo posto in atti al presente provvedimento, da stipularsi - ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m. e i. - tra Comune di Bologna e le parti private in esso indicate, per la programmazione e l'attuazione, in due distinte fasi, degli interventi di riqualificazione del comparto "Ex officine Casaralta", classificato dal PSC adottato quale Ambito da riqualificare, cui è richiesto di contribuire a realizzare compiutamente gli obiettivi di qualità urbana previsti per la Situazione Bolognina, come indicati nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo;

di dare atto che l'accordo in atti, relativamente ai contenuti dell'art. 6, commi 5 e ss. - che disciplinano un' ipotesi di interventi ammissibili in via subordinata, previo inserimento nel POC, a fronte degli impegni assunti convenzionalmente dalla parte privata - ritenuto, per le motivazioni di cui in premessa, rispondente ai contenuti di interesse della comunità locale richiesti dall'art. 18 della L.R. n. 20/00 per la conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte e iniziative, si colloca in una fase preliminare alla definitiva approvazione del PSC e alla elaborazione ed approvazione del POC;

di dare pertanto atto che, in relazione al punto 2, la Giunta Comunale, cui competono le funzioni di impulso dell'attività di pianificazione, si impegna ad assicurare serietà e sollecitudine per garantire il recepimento dei contenuti dell'accordo - previsti in via subordinata relativamente alla II fase di interventi - negli strumenti di pianificazione, ferma restando la piena autonomia dell'organo consiliare nel valutare l'interesse pubblico, ad esito del processo pianificatorio;

di dare infine atto che il Sindaco o Suo delegato procederanno alla formale sottoscrizione dell'Accordo oggetto del presente provvedimento.

Firmato:

Il Direttore del Settore  
Giacomo Capuzzimati



Il Dirigente  
Francesco Evangelisti

*francesca mylisti*

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO  
Nadia Cattoli

*Nadia Cattoli*

**Documenti allegati (parte integrante):**

**Documenti in atti:**



ACCORDO EX OFFICINE CASARALTA.doc