

ATTUAZIONE DEL PROGETTO

DEL "PARCO CITTA'-CAMPAGNA" DI VILLA BERNAROLI

Indirizzi per l'affidamento di immobili di proprietà comunale

1. Villa Bernaroli oggi

Attorno a Villa Bernaroli, nel territorio rurale del quartiere Borgo Panigale, si trova un'area di proprietà comunale, estesa per circa 50 ettari. L'area è situata nella pianura ad ovest di Bologna, chiusa verso la città dall'asse stradale tangenziale/autostrada ed incuneata tra una zona residenziale (Casteldebole) ed insediamenti artigianali ed industriali nei comuni di Zola Predosa e Casalecchio di Reno. È un territorio rurale di pianura, con un'insolita veduta sulle colline bolognesi che, benchè stretto dall'espansione della città, conserva ancora una forte unitarietà storico- paesaggistica.

Si tratta di una porzione di territorio fino ad ora considerata marginale e che, forse proprio per questa ragione, ospita numerose attività di grande interesse sociale. L'area è compresa fra via Casteldebole a sud, via Felicina ad ovest, via Olmetola a nord e via Rondella ad est ed è composta da vasti spazi di terreno agricolo, oggi temporaneamente concessi in uso dal Quartiere Borgo Panigale all'Azienda per i Servizi alla Persona "Poveri Vergognosi", e da aree affidate al Quartiere e poi concesse in gestione ad alcune associazioni che svolgono attività a carattere culturale e sociale. In posizione centrale si trova la villa settecentesca appartenuta alla famiglia Scappi. Le caratteristiche di interesse storico-testimoniale della villa e anche la sua utilizzazione non sono però valorizzate appieno dall'attuale sistemazione dei terreni circostanti, e non progettate dal punto di vista dell'impatto sul paesaggio.

Le attività oggi praticate sull'area sono quelle di seguito specificate.

Il **Centro Sociale Anziani e Orti di Villa Bernaroli** (via Morazzo 3), una realtà storica del territorio, è stato istituito dal Comune di Bologna per promuovere un ruolo attivo degli anziani e valorizzarne le potenzialità di iniziativa e autorganizzazione attraverso un modello di gestione sociale delle zone ortive. Negli ultimi anni l'associazione ha dato vita ad una serie di iniziative che vanno oltre la gestione degli orti, organizzando attività di tipo solidaristico e ricreativo-culturale in coerenza con lo sviluppo degli interessi delle persone anziane. Tra gli associati del centro sociale vi sono i membri del **GMB - Gruppo Modellistico Bolognese**, che gestiscono un piccolo campo di volo per aeromodelli in prossimità della zona ortiva. Al Centro Sociale, oltre alla villa, è affidata la ex stalla, destinata alla realizzazione, in autofinanziamento, di una cucina a servizio del complesso e delle attività ivi ospitate.

Il **Complesso residenziale psichiatrico Olmetola** (via Olmetola 16), di proprietà dell'Azienda USL di Bologna, è costituito da due edifici rurali recentemente ristrutturati. È una struttura residenziale per trattamenti prolungati, rivolta a pazienti con disagi e disturbi psichici; fornisce servizi e attività di riabilitazione psicosociale in collaborazione con i Centri di Salute Mentale, ed è gestita dalla Società Cooperativa Dolce.

La **Cooperativa agricola Arvaia**, in virtù di un recente contratto stipulato con l'Amministrazione Comunale, coltiva una porzione di terreno di circa 3 ha accanto al Complesso residenziale psichiatrico di via Olmetola, producendo orticole in pieno campo.

L'**Associazione Cacciatori Casteldebole** (via Felicina 2), da alcuni anni gestisce un'area e un edificio organizzandovi attività sportive, gare cinofile con relativa custodia dei cani e adoperandosi in attività di supporto alla conservazione della zona. L'associazione ha dato vita inoltre al **Gruppo Cinofilo Reno Borgo Panigale**, specializzato in addestramento cani.

L'**Associazione per la Pedagogia Steineriana** (via Morazzo 4) è una libera associazione senza fini di lucro che si è costituita a Bologna per volontà di genitori ed educatori nel 1988. Nel 1992 è nata la scuola steineriana intitolata a Maria Garagnani. L'Associazione ha poi fatto richiesta alla Giunta comunale di Bologna di locali più ampi rispetto a quelli in affitto a Casalecchio di Reno e la scelta è caduta sul terreno prospiciente villa Bernaroli, concesso in diritto di superficie oneroso. Tra il 2000 e il 2001 si è completata la costruzione della nuova scuola, dove sono oggi in funzione due sezioni di giardino d'infanzia, una scuola elementare paritaria ed un ciclo di scuola media, con oltre 120 bambini. Presso la scuola ha anche sede l'associazione **Arca Biodinamica** un'Associazione senza scopo di lucro, nata il 12 settembre 2006, che promuove l'arte e l'agricoltura cercando di favorirne il dialogo attraverso idee e proposte che possano contribuire allo sviluppo dell'istruzione, della cultura e della formazione.

Il **mercato dei Produttori Agricoli di Borgo Panigale** è un mercato a filiera corta (frutta e verdura di stagione, piante e fiori, formaggi e salumi, vini e pane direttamente dal produttore al consumatore) che si tiene settimanalmente nel parcheggio della Villa Bernaroli, dal 2008, sulla base di un progetto promosso dal Quartiere Borgo Panigale.

Il terreno agricolo (circa 45 ettari), non più curato dai primi anni 2000, è stato affidato in gestione all'Azienda Servizi alla Persona "Poveri Vergognosi", con una convenzione stipulata il 3 aprile 2008 (approvata dal Quartiere con determina dirigenziale P.G.n. 74379/08), in scadenza il 2 aprile 2012, poi prorogata fino alla fine del 2013. Il contratto affida alla ASP la realizzazione di alcuni degli obiettivi di "urbanistica sociale" fissati dal progetto del "Parco Città-Campagna".

I soggetti che svolgono le attività sopra elencate, oltre al Quartiere, sono il nucleo che ha dato origine al Parco e svolgono la loro attività con le condizioni stabilite dai contratti in essere; la Tav. 1 descrive i rapporti contrattuali tra il Comune e i diversi concessionari degli immobili. In seguito all'attuazione della nuova fase di attuazione del progetto il Comune potrà riconsiderare il contenuto delle concessioni per dare completa attuazione al progetto qui delineato.

2. Una prospettiva per l'attuazione del progetto del "Parco Città-Campagna"

La presenza dei soggetti sopra elencati è una grande risorsa per il territorio, anche se non sempre ha potuto avere efficacia contro i rischi propri delle condizioni marginali cioè il problema del degrado degli immobili abbandonati, quello della sicurezza e del

controllo di un territorio soggetto a tutte le sollecitazioni proprie delle parti non presidiate né da una comunità urbana né dall'attività agricola. Proprio per contrastare questi rischi, partendo dalle risorse presenti in loco, è stato sviluppato il progetto "Parco Città-Campagna", con la volontà di restituire ai cittadini una loro proprietà, seguendo principi di fruibilità e sostenibilità ambientale e sociale.

Grazie alla proprietà dei terreni agricoli e degli immobili ex-rurali su essi edificati, il Comune può svolgere un ruolo decisivo per quanto riguarda gli obiettivi primari che la pianificazione urbanistica deve perseguire negli ambiti agricoli periurbani, cioè il mantenimento della conduzione agricola dei fondi e la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero e il contributo al miglioramento della qualità ambientale urbana attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Un progetto unitario di armonizzazione dei diversi usi, in essere e/o futuri, e di valorizzazione delle aree di proprietà comunale nel loro insieme, può consentire la conservazione e il miglioramento dei valori paesaggistici e funzionali che caratterizzano il sito.

Obiettivo primario del progetto è quindi la riqualificazione dell'area per l'insediamento di attività agricole, ricreative e sociali. Nello specifico si prevede il recupero paesaggistico dell'intera proprietà comunale con interventi di ripristino e arricchimento naturalistico per valorizzare i caratteri rurali del luogo, salvaguardando le preesistenze di valore. La valorizzazione dei caratteri paesaggistici e naturalistici sarà garantita non solo dalla creazione di un vero e proprio parco con percorsi ciclabili e pedonali ma anche dall'implementazione di usi agricoli, con l'insediamento di un'azienda che si affiancherà a quelle che operano già sul territorio e che offrono i loro prodotti al mercato presso la Villa. Anche le attività didattiche e sociali potranno beneficiare del rapporto diretto con la natura e con l'attività agricola.

L'Amministrazione Comunale, nel 2006, ha attivato con il Quartiere Borgo Panigale un laboratorio per concertare assieme ai cittadini e ai rappresentanti delle associazioni le trasformazioni edilizie e d'uso più rilevanti, contando su interessi e competenze già formate ed attivate nell'area in oggetto. Il lavoro si è articolato in una prima fase di raccolta di progetti ed attività riguardanti il territorio di Villa Bernaroli e in una seconda di restituzione del complesso delle informazioni raccolte sotto forma di pre-progetto di fattibilità del così detto "parco città-campagna". Il laboratorio ha presentato proposte per l'inserimento e lo sviluppo di attività già radicate nel territorio ma che saranno potenziate e coordinate in un'ottica di massima fruibilità possibile da parte dei cittadini. Si è sottolineata l'importanza di prevedere iniziative compatibili con un utilizzo sostenibile del territorio in senso ambientale, economico e sociale e si è suggerita un'armonizzazione del programma, che viene inquadrato in un progetto unitario di valorizzazione complessiva in modo da favorire l'attrattività e la riqualificazione dell'area. Il laboratorio si è concluso con la presentazione dello studio di fattibilità gestionale che ha ipotizzato due diverse modalità: affidare tutti gli immobili ed i terreni di pertinenza ad un solo soggetto coordinatore delle diverse attività proposte, oppure suddividere gli immobili in base alle destinazioni ed affidare il terreno a un'azienda agricola. Con delibera di Consiglio di Quartiere P.G. n. 166133/2006 è stato adottato il progetto di massima del "Parco Città-Campagna", redatto al termine del lavoro svolto con il coinvolgimento delle associazioni partecipanti. In data 17 maggio 2008 è stato "inaugurato" il Parco Città-Campagna in

concomitanza dell'inaugurazione di un tratto di pista ciclabile che arriva al Centro Sociale Villa Bernaroli da via Casteldebole.

Il progetto è stato individuato come uno degli interventi previsti dal Piano strutturale comunale per la tutela, il recupero e la valorizzazione di aree di particolare interesse, sottolineandone il rilievo metropolitano per gli obiettivi di qualità paesaggistica, ecologica ed ambientale. All'art. 36 del Quadro normativo del Psc vengono riportati gli indirizzi per il progetto: "recupero paesaggistico di una vasta proprietà comunale quale 'porta' di accesso al cuneo verde di livello sovracomunale, connettivo ecologico periurbano che collega i corridoi del Reno e del Samoggia, interessando diversi Comuni; gli obiettivi del progetto riguardano la gestione del paesaggio con il recupero di elementi testimoniali, la fruibilità per i cittadini, l'insediamento di attività di interesse sociale compatibili con quelle agricole".

In attuazione degli indirizzi del PSC relativi al Sistema ecologico e ambientale, il Piano operativo comunale, approvato nel 2009, ha individuato "Villa Bernaroli" come uno dei progetti prioritari per il proprio periodo di validità, indicandone indirizzi ed obiettivi (cfr. art. 22 delle Norme del Poc).

Il progetto vorrebbe costituire un modello esportabile ad altri territori rurali periurbani, affrontando il tema della ridefinizione del rapporto tra città e campagna a partire dalla reintroduzione dell'agricoltura come sistema di produzione di beni ed attività destinata a rigenerare la complessità delle aree suburbane. Per questa ragione, dopo un lavoro avviato nel 2007, nel 2010 è stato firmato un Accordo di pianificazione con la Regione Emilia-Romagna finalizzato ad attuare un Progetto di tutela, recupero e valorizzazione (L.R. 20/2000 - art.49), condiviso con Provincia di Bologna e Comuni di Anzola dell'Emilia, Casalecchio di Reno, Crespellano e Zola Predosa. La similitudine di esperienze già in corso presso gli altri comuni, come quella della gestione del Parco della Chiusa di Casalecchio o del parco-paesaggio di Zola Predosa, dimostrano l'urgenza e l'importanza di lavorare in questa direzione a livello metropolitano.

3. L'attuazione del progetto

A partire dagli esiti dello studio di fattibilità gestionale, l'Amministrazione Comunale e il Quartiere decidono oggi di procedere nell'attuazione, scegliendo la seconda delle due opzioni allora individuate, ovvero quella che comporterà l'affidamento del terreno coltivabile ad una azienda agricola e l'assegnazione degli altri tre gruppi di immobili (indicativamente individuati in Tavola 2) ad altrettanti soggetti, che li attrezzeranno per svolgervi le attività previste, integrandosi con le attività già in essere descritte al precedente punto 1. I costi per il recupero di ogni immobile, che dovranno essere sostenuti dall'affidatario di ogni bene, sono stati stimati in modo sommario in fase di studio di fattibilità. Le spese sostenute per il recupero potranno essere compensate con il valore d'uso dell'immobile, in periodi di tempo da definire in relazione agli usi ammessi e ai benefici prevedibili. In questo senso i contratti da definire tra Comune e affidatari sono da considerarsi come concessione di lavori pubblici ai sensi della vigente normativa. Per questa ragione lo studio di fattibilità dei tre interventi dovrà essere integrato all'interno del Programma triennale dei lavori pubblici del Comune.

Dalla prima fase di studio deriva il progetto di massima di recupero funzionale e paesaggistico del "Parco Città-Campagna" (cfr. l'allegata Tavola 3), che contiene le indicazioni schematiche per la realizzazione del sistema dei percorsi e delle aree di sosta ciclabili e pedonali, dei percorsi carrabili e dei parcheggi, dei principali interventi di piantumazione arborea e arbustiva. Il progetto è stato sviluppato dal Settore Piani Programmi e Progetti Strategici del Comune, tenendo conto delle indicazioni fornite, nella prima fase di studio, dalla Fondazione Villa Ghigi, che potrà poi essere nuovamente coinvolta nella successiva fase di progettazione degli interventi.

Per procedere sarà necessario predisporre i bandi (che prevedano il confronto tra diverse ipotesi di intervento, per verificare il migliore interesse pubblico delle diverse offerte) che governeranno l'affidamento in concessione dei terreni e degli immobili ai soggetti che realizzeranno le attività previste. Saranno infatti i bandi, e i conseguenti contratti, a contenere tutti i vincoli che i soggetti assegnatari dovranno rispettare per fare sì che le condizioni di fruibilità e tutela ambientale proprie del parco possano realizzarsi.

I bandi dovranno premiare la coerenza delle proposte progettuali presentate con l'impianto generale del progetto del "Parco Città-Campagna" e gli indirizzi contenuti nel presente documento, prevedendo altresì che i soggetti assegnatari partecipino alla futura co-gestione del Parco.

Una volta assegnati gli immobili si passerà all'ulteriore fase di attuazione del progetto: si costituirà un "comitato di gestione" composto dai rappresentanti di tutti i soggetti che già operano (vedi punto 1) e che opereranno sul territorio in base agli esiti dei bandi di assegnazione, oltre che dal Quartiere e dal Comune. Il comitato redigerà un regolamento sia per il proprio funzionamento sia per gli aspetti d'uso del Parco. Tra i compiti del comitato ci sarà quello di vigilare affinché le varie attività si svolgano coerentemente con gli obiettivi del parco-campagna e di concordare azioni comuni di promozione e valorizzazione del Parco nel suo insieme.

In questa fase non saranno assegnati tutti gli immobili disponibili all'interno della proprietà comunale, che fanno comunque parte del progetto complessivo; restano infatti esclusi dalla prima fase di assegnazioni, la casa colonica di Villa Bernaroli, il complesso edilizio di via Rondella 1, l'edificio di via Felicina 2 (ex stalla ora collabente, sul lato nord). Per alcuni di questi edifici che in una seconda fase saranno oggetto di ulteriori bandi per la realizzazione di altri usi e attività coerenti con il parco (agriturismo, turismo sociale, attività culturali o laboratoriali, servizi informativi legati al Parco), si può pensare a forme di custodia temporanea, con manutenzioni a cura del custode, associandoli a soggetti che parteciperanno al Comitato di gestione del Parco.

4. Indirizzi per la redazione dei bandi

a) concessione in affitto dei terreni agricoli di proprietà comunale compresi tra le vie Casteldebole, Rondella, Olmetola e Felicina, con le caratteristiche illustrate nella scheda 1 allegata.

Si ricerca un soggetto imprenditore agricolo (partita iva agricola) che potrà avere diverse forme giuridiche (consorzio, cooperativa o altre), che garantisca la

realizzazione degli obiettivi del progetto costituiti dalla coltivazione dei terreni e dall'attuazione del progetto di miglioramento paesaggistico della proprietà; gli oneri sostenuti per la attuazione del progetto saranno scomputati dal canone di affitto.

Il canone verrà fissato dal Comune sulla base della normativa vigente e messo alla base di una gara nella quale i concorrenti potranno offrire un canone in aumento.

Oltre alla considerazione di questo aspetto economico, il bando per l'assegnazione dovrà tenere conto del tipo di produzione agricola (quanto meno svolta con le tecniche dell'agricoltura biologica nel rispetto delle normative vigenti) e dell'attenzione rivolta al tema del consumo e dell'approvvigionamento idrico e a quello della produzione di energia da fonti rinnovabili per la fornitura dell'energia necessaria alle lavorazioni. I prodotti dell'azienda saranno commercializzati preferibilmente in loco, oppure attraverso la costituzione di gruppi di acquisto diretto, incentivando forme di agricoltura sostenuta dalla comunità.

La possibilità di realizzare opere di miglioramento a scomputo del canone di affitto, fino ad un massimo del 60% del canone, a fronte della presentazione della documentazione inerente i lavori eseguiti, è legata alla progressiva realizzazione del progetto di recupero paesaggistico proposto dal Comune, che conterrà anche la stima di costi e tempi per la realizzazione di opere funzionali alla progressiva attuazione del Parco. Il progetto prevede una fruibilità pubblica compatibile con le produzioni agricole e comprende il completamento dei collegamenti (sentieri) ciclabili e pedonali (indicativamente illustrati nella tavola 3) che attraversano l'area e la collegano ai principali recapiti esterni.

L'assegnatario, fatta salva l'acquisizione delle dovute autorizzazioni, potrà realizzare strutture edilizie a supporto della propria attività o mediante il recupero di edifici esistenti, o mediante la nuova costruzione di un manufatto di ricovero degli attrezzi della dimensione massima di 300 mq, a cui si potranno aggiungere nuove costruzioni esclusivamente se necessarie alla conduzione del fondo agricolo (fabbricati di servizio, serre fissi, depositi di prodotti aziendali) secondo quanto consentito dalle norme del vigente Regolamento urbanistico edilizio. Il manufatto per il ricovero degli attrezzi e le eventuali altre costruzioni saranno collocate in aree idonee rispetto all'accessibilità carrabile e al tema del corretto inserimento paesaggistico delle stesse, previo accordo con l'amministrazione comunale. L'investimento necessario per il recupero o per la costruzione di edifici di servizio al conduttore è a carico del concessionario, ma è riconosciuto dall'Amministrazione come miglioramento fondiario e quindi i relativi oneri finanziari saranno scomputati dal canone di affitto, a condizione che gli immobili siano dotati di ogni certificazione necessaria (collaudi, conformità edilizia).

b1) complesso di edifici via Morazzo 9: attrezzature sociali; gli immobili presenti nell'area hanno le caratteristiche illustrate nella scheda 2 allegata.

Si ricerca un soggetto gestore di un centro di servizi per l'accoglienza di persone affette da disturbi di carattere relazionale, disagio psico-mentale, con particolare riferimento alla possibilità di offrire supporto a famiglie con bambini affetti da queste patologie, senza fini di lucro, con caratteristiche adeguate a quanto richiesto dalle norme in materia di gestione di servizi sociali, che si faccia carico dell'onere del recupero degli edifici sulla base di un piano economico finanziario che preveda l'ammortamento dell'investimento in un congruo periodo da valutarsi in sede di

predisposizione del bando. Alla scadenza del periodo la concessione potrà essere rinnovata a canoni di mercato per i tempi previsti dalla legge.

b2) complesso di edifici via Casteldebole 35: abitazioni in cohousing; gli immobili presenti nell'area hanno le caratteristiche illustrate nella scheda 3 allegata.

Si ricerca un gruppo di futuri abitanti disponibili a presentare un progetto per la realizzazione di una esperienza di cohousing, cioè con spazi condivisi tra gli abitanti e aperti al territorio del parco e ai suoi visitatori, disposti ad assumersi l'onere del costo di recupero degli edifici a fronte del diritto di uso degli immobili per un congruo periodo da valutarsi in sede di predisposizione del bando. I soggetti interessati a realizzare l'intervento declineranno nelle loro proposte il concetto di "apertura al territorio del parco", proponendo la realizzazione di spazi e la gestione di servizi per i visitatori.

c) centro sportivo equestre per la riabilitazione, da realizzarsi nell'area già sede dell'Istituto Galileo, via Casteldebole 31, illustrata nella scheda 4 allegata.

Coerentemente con l'orientamento generale del progetto, si vuole promuovere la realizzazione di un impianto sportivo equestre finalizzato alla pratica di attività rieducative e riabilitative. Si ricerca un soggetto gestore del servizio richiesto, nella forma di una cooperativa sociale di tipo A o B, che possa promuovere anche attività di promozione sportiva dilettantistica, che si faccia carico dell'onere della realizzazione delle attrezzature necessarie per la custodia di almeno dieci cavalli in loco, con la possibilità di edificare fino a 7.000 mc di volume lordo (comprensivo di abitazione di custodia), sulla base di un piano economico finanziario che preveda l'ammortamento dell'investimento in un congruo periodo di tempo da valutarsi in sede di predisposizione del bando.

Tutti i progetti per il recupero dei manufatti esistenti o per la costruzione di nuovi manufatti dovranno realizzare significativi standard di qualità edilizia e ambientale, corrispondenti quanto meno ai livelli "migliorativi" del Rue; una particolare attenzione sarà rivolta al rispetto delle prestazioni specifiche richieste per i requisiti di contenimento dei consumi energetici, dell'apporto energetico solare e dell'inerzia termica, conseguendo i livelli prestazionali migliorativi definiti dal Rue.

Allegati

1. Planimetria catastale dell'area con descrizione dei contratti
2. Planimetria generale – individuazione di massima degli immobili
3. Schema progettuale di recupero funzionale e paesaggistico
4. schede immobili (4)