

|                                                                                                                                                            |                                                                                                            |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <br><b>Atto di Consiglio</b>                                              | <b>Ufficio di Piano Urbanistico</b><br>Coproponenti: Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - UI Patrimonio | <b>N. Proposta: DC/PRO/2026/15</b> |
| <b>Oggetto: ISTITUZIONE DELL'ALBO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI E PRIVATI RESI DISPONIBILI PER LA RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALL'ART. 15 DELLA L.R. 24/2017</b> |                                                                                                            |                                    |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione .

### IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

la L.R. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” individua quale sua finalità prioritaria la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città, privilegiando al suo posto la rigenerazione urbana e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

l'art. 15 della L.R. stabilisce che il Comune predisponga e mantenga aggiornato un Albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana, nel quale siano individuati in particolare: gli immobili che l'amministrazione comunale destina agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, con indicazione del relativo prezzo base di cessione, calmierato rispetto a quello di mercato (lett. a); gli immobili resi disponibili da altri enti pubblici, previa stipula di apposita convenzione (lett. b); gli immobili che i proprietari interessati, attraverso la stipula di apposita convenzione, si impegnino per almeno cinque anni a cedere al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato (lett. c);

l'art. 16 della L.R., riprendendo quanto normato a livello nazionale con l'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 e con l'analogo obiettivo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, dispone che il Comune possa autorizzare l'utilizzazione temporanea di tali edifici, di proprietà sia pubblica sia privata, per usi diversi da quelli consentiti;

PREMESSO altresì che:

ai sensi della L.R. 24/2017, con deliberazione del Consiglio comunale del 26 luglio 2021, PG n. 342648/2021, è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, entrato in vigore il 29 settembre 2021, il quale evidenzia che “tutti gli interventi di riuso e rigenerazione urbana contribuiscono al processo di rigenerazione della città esistente, permettendo di raggiungere progressivamente gli obiettivi del Piano, riferiti a Resilienza e ambiente, Abitabilità e inclusione, Attrattività e lavoro” (Disciplina del Piano - punto 0.2b);

il PUG è stato successivamente oggetto di una variante (Variante 1), approvata con

deliberazione del Consiglio comunale dell'11 novembre 2024, PG n. 803390/2024, ed entrata in vigore il 4 dicembre 2024, che ha confermato tale orientamento;

con deliberazione del Consiglio comunale del 15 dicembre 2025, PG n. 948193/2025, è stata assunta la proposta di una seconda variante al PUG, denominata "Variante 2", con contestuale disposizione dell'operatività delle norme di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017 sin dall'assunzione;

DATO ATTO che:

la proposta di Variante 2 assunta ha confermato gli obiettivi già previsti dal PUG in vigore, dando anzi maggior evidenza all'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana, con l'indicazione, al punto 0.2b della Disciplina del Piano, che:

*"All'interno dell'Albo vengono individuati immobili resi disponibili da altri Enti pubblici, previa stipula di apposita convenzione, o altro atto equivalente, oltre ad immobili che l'Amministrazione comunale decide di destinare ad interventi di riuso e di rigenerazione urbana.*

*Inoltre, il Comune pubblica appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse per inserire all'interno dell'Albo immobili di proprietà privata che i proprietari interessati, attraverso stipula di apposita convenzione, o altro atto equivalente, si impegnino a cedere a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato. Tale calmieramento, i cui criteri vengono definiti all'interno degli appositi avvisi, viene introdotto con l'obiettivo di garantire la realizzazione di progetti di qualità, che assicurino il contributo dei singoli interventi al raggiungimento del beneficio pubblico, oltre che alla realizzazione di alloggi a prezzi più accessibili. Gli avvisi pubblici possono indicare altre modalità di partecipazione del proprietario alla realizzazione del medesimo obiettivo.*

*Il Comune pubblica altresì avvisi per l'inserimento all'interno dell'Albo anche di immobili pubblici e privati disponibili ad accogliere esperienze di uso temporaneo ai sensi del Regolamento edilizio - art. 29, costituendo quindi un'opportunità di incontro tra offerta e domanda di luoghi dove realizzare iniziative di rilevante interesse pubblico o generale."*

la proposta di Variante 2 assunta ha inoltre previsto che nelle "Parti di città da rigenerare" l'insediamento di usi A, B1 e B3 tramite intervento edilizio o di ristrutturazione urbanistica sia ammesso esclusivamente qualora l'immobile sia iscritto all'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana, da istituire tramite deliberazione del Consiglio comunale (Disciplina del Piano - Azioni 1.1a e 1.1c);

DATO ATTO che:

con deliberazione di Giunta comunale del 7 febbraio 2023, PG n. 75384/2023, è stato avviato il percorso per l'istituzione dell'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana di cui all'art. 15 della L.R. 24/2017, dando atto che la proposta di deliberazione per l'istituzione dell'Albo sarebbe stata sottoposta successivamente al Consiglio comunale;

nella medesima deliberazione, dopo aver riconosciuto il rilievo attribuito dal PUG agli usi temporanei di cui all'art. 16 della L.R. 24/2017 nei processi di rigenerazione

urbana:

- si dava atto che sarebbero state integrate nell'Albo anche le informazioni relative a immobili resi disponibili per l'attivazione di usi temporanei;
- si approvava uno schema di avviso pubblico per la segnalazione di tali immobili resi disponibili per usi temporanei;

sulla base di tale schema, è stato pubblicato sul sito web dell'Amministrazione ed è tuttora aperto l'“Avviso pubblico per la segnalazione di immobili resi disponibili per l'attivazione di usi temporanei da includere nell'Albo degli immobili per la rigenerazione urbana di cui all'art. 15 L.R. 24/2017”;

CONSIDERATO che:

l'individuazione, nell'Albo, degli immobili destinati agli interventi di riuso è finalizzata, da un lato, alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica e, dall'altro, a incentivare il coinvolgimento dei proprietari di immobili privati nei processi di rigenerazione urbana, concorrendo complessivamente alla realizzazione di un beneficio pubblico;

l'utilizzo temporaneo di immobili dismessi contribuisce a vagliare con più efficacia le diverse vocazioni del territorio e le esigenze della comunità insediata affinché vengano poi presentati progetti di rigenerazione urbana più adeguati e consapevoli, favorendo il coordinamento delle proposte di riutilizzo con le grandi strategie urbane promosse dall'Amministrazione;

RITENUTO quindi di procedere all'istituzione dell'Albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana, di cui all'art. 15 della L.R. 24/2017;

DATO ATTO che:

nell'Albo possono confluire sia immobili disponibili per la cessione definitiva, sia immobili disponibili per il godimento nelle forme previste dalla legge (locazione, comodato, concessione, ecc.), anche eventualmente per usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della L.R. 24/2017;

pertanto, con particolare riferimento all'inserimento degli immobili di proprietà privata, potranno essere pubblicati più distinti Avvisi pubblici;

DATO ATTO altresì che le modalità per la raccolta delle manifestazioni di interesse e per l'inserimento nell'Albo degli immobili privati di cui alla lett. c) dell'art. 15, comma 2, della L.R. 24/2017 saranno stabiliti con successiva deliberazione, unitamente ai criteri per definire il calmieramento del prezzo;

RITENUTO comunque opportuno:

al fine di dare tempestiva attuazione alle decisioni assunte con la Variante 2, non precludendo la possibilità di iscrizione all'Albo nelle more dell'individuazione dei criteri di calmieramento del prezzo, di stabilire in via transitoria che, ai fini dell'inserimento nell'Albo di immobili di proprietà privata, il prezzo calmierato possa essere individuato dal proprietario, a condizione che dimostri, mediante riferimento

alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI - valori medi per la tipologia di immobile e stato conservativo dell'immobile interessato, nello stato di fatto in cui si trova al momento dell'iscrizione), che tale prezzo risulti inferiore ai valori medi di mercato vigenti al momento dell'assunzione dell'impegno tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo;

al fine di salvaguardare impegni già definiti tra privati, di stabilire che l'inserimento nell'Albo, anche in assenza dell'impegno al calmieramento del prezzo mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, sia comunque consentita agli immobili di proprietà privata il cui prezzo di vendita sia stato determinato in misura certa e non modificabile, in forza di contratto di compravendita stipulato o di contratto preliminare di compravendita regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, stipulati tra la data di entrata in vigore del PUG (momento dell'effettiva piena introduzione, per il territorio comunale, della disciplina urbanistica-edilizia della L.R. 24/2017) e la data di assunzione della Variante 2 al PUG, e qualora non intervengano ulteriori trasferimenti di proprietà o cessioni del contratto preliminare prima del rilascio del titolo;

VISTO l'allegato elenco di immobili di proprietà comunale da destinare alla rigenerazione urbana, mediante l'attivazione di usi temporanei e/o di altre forme di assegnazione;

DATO ATTO che la presenza nell'Albo di un immobile di proprietà comunale comporta la possibilità, per chiunque, di manifestare il proprio interesse all'avvio delle procedure previste per la sua assegnazione (definitiva o temporanea), nelle forme previste dalla legge, dal "Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna", e da altre discipline eventualmente applicabili;

STABILITO che l'Albo sia reso disponibile e liberamente consultabile sul sito web dell'Amministrazione e sia mantenuto costantemente aggiornato a cura del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, previo atto di aggiornamento dell'elenco degli immobili di proprietà comunale, da adottare a cadenza annuale, da parte dell'UI Patrimonio;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale P.G. n. 444792/2025 del 16 giugno 2025 di attribuzione di responsabilità dei procedimenti amministrativi e deleghe alla sottoscrizione degli atti di competenza della U.I. Patrimonio;

VISTO l'atto di delega PG n. 63505/2026;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico e dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Patrimonio;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere della

Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile ;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano Urbanistico , congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente, e dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Patrimonio;

**Sentite** le Commissioni consiliari competenti;

#### DELIBERA

1. DI ISTITUIRE l'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana di cui all'art. 15 della L.R. 24/2017;

2. DI CONFERMARE che siano individuati nell'Albo anche gli immobili resi disponibili (dall'Amministrazione, da altri enti pubblici o da privati) per l'attivazione di usi temporanei di cui all'art. 16 della L.R. 24/2017 - come già stabilito dalla deliberazione di Giunta comunale del 7 febbraio 2023, PG n. 75384/2023, sulla base della quale è attualmente pubblicato e aperto un avviso di manifestazione di interesse per la segnalazione di tali immobili;

3. DI INSERIRE nell'Albo gli immobili di proprietà comunale da destinare alla rigenerazione urbana di cui all'elenco allegato;

4. DI DARE ATTO che le modalità per la raccolta delle manifestazioni di interesse e per l'inserimento nell'Albo degli immobili di proprietà privata di cui alla lett. c) dell'art. 15, comma 2, della L.R. 24/2017, nonché i criteri per definirne il calmieramento del prezzo, saranno definiti con successiva deliberazione, fatto salvo quanto previsto ai successivi punti 6 e 7 del presente dispositivo;

5. DI STABILIRE per gli immobili di proprietà privata - in via transitoria, fino all'approvazione dei criteri di cui al precedente punto 5 - che ai fini dell'inserimento nell'Albo il prezzo calmierato possa essere individuato dal proprietario, a condizione che dimostri, mediante riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI - valori medi per la tipologia di immobile e stato conservativo dell'immobile interessato, nello stato di fatto in cui si trova al momento dell'iscrizione), che tale prezzo risulti inferiore ai valori medi di mercato vigenti al momento dell'assunzione dell'impegno tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo;

6. DI STABILIRE che l'inserimento nell'albo, anche in assenza dell'impegno al calmieramento del prezzo mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, sia comunque consentita agli immobili di proprietà privata il cui prezzo di vendita sia stato determinato in misura certa e non modificabile, in forza di contratto di compravendita stipulato o di contratto preliminare di compravendita regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, stipulati tra la data di entrata in vigore del PUG (29 settembre 2021) e la data di assunzione della Variante 2 al PUG (15 dicembre 2025), e qualora non intervengano ulteriori trasferimenti di proprietà o cessioni del contratto preliminare prima del rilascio del titolo .