



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



COMUNE DI BOLOGNA

accordo ex art. 15 L. 241/1990

## FRA UNIVERSITA' DI BOLOGNA E COMUNE DI BOLOGNA PER IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA EX STAVECO COME SEDE UNIVERSITARIA

l'anno 2014, il giorno (\*), del mese di marzo, presso la sede del Comune di Bologna in Palazzo D'Accursio

tra

il Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza Maggiore 6, C.F. 01232710374 in qualità di Soggetto esercente la potestà pubblicistica in materia di attività di governo del territorio, per il quale interviene – in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale (\*), esecutiva ai sensi di legge, il Sindaco, dott. Virginio Merola (“Comune”)

e

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna, con sede in Bologna, via Zamboni 33, C. F. 80007010376 in qualità di (descrizione del ruolo rispetto all'Accordo), per il quale interviene – in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione (\*), il Magnifico Rettore, prof. dott. Ivano Dionigi (“Università”)

premessi che

si intende come “area ex Staveco” un compendio di immobili localizzato in viale Enrico Panzacchi 2-8, catastalmente individuato come nella planimetria allegata; il compendio ha una superficie di circa nove ettari (93.288 mq) e al suo interno sono presenti edifici che hanno una superficie utile lorda pari a circa 45.500 mq.

Le aree sono di proprietà dello Stato e sono state utilizzate per scopi militari dagli anni immediatamente successivi all'annessione di Bologna allo Stato unitario, fino al 2003. Il compendio è stato utilizzato prima come laboratorio pirotecnico, poi come arsenale militare, poi come officina di manutenzione e riparazione di mezzi corazzati (ORMEC, dal 1978 STA.VE.CO., ovvero Stabilimento per i Veicoli da Combattimento). L'area nel suo insieme e gli edifici esistenti sono espressione dell'evolversi dell'architettura di servizio militare e della tecnologia edilizia tra otto e novecento e sono stati dichiarati di particolare interesse storico dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

L' “area ex Staveco” fa parte dei diciannove compendi ex militari dismessi e resi disponibili alla valorizzazione dallo Stato a seguito del Protocollo d'Intesa fra Ministero delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna del 5 maggio 2007; assieme alle altre aree, Staveco fa quindi parte del Programma Unitario di Valorizzazione (“PUV - Bologna”) che ha l'obiettivo di valorizzare



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



COMUNE DI BOLOGNA

unitariamente, attraverso idonee destinazioni d'uso, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, il portafoglio di immobili pubblici messi in gioco. Il PUV ha valutato dal punto di vista urbanistico e ambientale, in accordo con le previsioni del PSC, la sostenibilità di una trasformazione verso usi di servizio (terziari), con una superficie utile lorda massima realizzabile stimabile in circa 40.900 mq, comprensiva della maggior parte degli edifici esistenti (quelli significativi dal punto di vista storico-architettonico) e della nuova costruzione di altri volumi sostitutivi di edifici demoliti.

Queste valutazioni sono state condivise nell'ambito dell'Intesa istituzionale sottoscritta da Agenzia del Demanio e Comune di Bologna il 31 marzo 2009. Con l'ulteriore accordo sottoscritto in data 7 novembre 2012, si è convenuto di proseguire con il processo di valorizzazione dei beni pubblici anche attraverso la valutazione di nuovi strumenti di finanza immobiliare, in coerenza con le modifiche normative approvate in quel periodo e di accettare che la quota premiale riconosciuta dall'Agenzia al Comune in seguito alla vendita degli immobili valorizzati possa essere corrisposta anche mediante il trasferimento in proprietà di immobili oggetto del PUV, con particolare riferimento all'interesse manifestato dal Comune per la ex Caserma Staveco con questa modalità.

considerato che

L'area è localizzata in un contesto eccezionale, nel punto in cui il rilievo collinare termina nella zona pianeggiante occupata dal centro storico, a ridosso del tracciato delle mura medioevali; a partire da questa eccezionalità è considerata dal Piano strutturale comunale approvato nel 2008 come un luogo decisivo per la realizzazione delle strategie di integrazione tra città e collina, che sono uno degli obiettivi fondamentali del Piano ("Bologna, Città della Collina").

La trasformazione dell'area, secondo gli indirizzi contenuti nel PSC ("ambito storico specializzato", n. 21), deve consentire la creazione di "una nuova porta di accesso alla collina, mediante la rifunionalizzazione e il recupero degli edifici di interesse storico per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi di uso collettivo, secondo le strategie della Città della Collina. Le attività consentite all'interno dell'area oltre a quelle esistenti andranno valutate in relazione alle possibili trasformazioni d'uso degli edifici vincolati, escludendo la possibilità di realizzare abitazioni. All'interno dell'Ambito deve essere realizzato un sistema di verde pubblico e fruibile che realizzi la connessione tra il viale Panzacchi, la via Codivilla e il parco pubblico di San Michele in Bosco e dell'Istituto Rizzoli. La quantità di verde realizzabile sarà valutata in sede di progettazione del piano attuativo in relazione agli obiettivi di tutela degli edifici e del contesto nel suo complesso. L'intervento nella zona militare dovrà conservare tutti i manufatti di interesse storico-architettonico concordati con la competente Soprintendenza. L'area dovrà comunque ospitare un parcheggio pubblico a servizio del centro e della collina."

Questi indirizzi sono stati specificati e dettagliati nell'ambito delle elaborazioni finalizzate al Programma unitario di valorizzazione che ha portato alla definizione di un assetto rappresentato nella scheda tecnica allegata alla Intesa del 2009. Il contenuto della scheda costituisce il punto di partenza per la definizione degli aspetti tecnici del presente accordo, ed è allo stesso tempo l'elaborato di riferimento per l'elaborazione della variante al POC che concluderà il processo di valorizzazione delle aree ex militari del PUV.



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



COMUNE DI BOLOGNA

L'Università ha interesse a creare un nuovo insediamento ad alta vocazione internazionale che rappresenti un polo attrattivo innovativo caratterizzato da una marcata sostenibilità ambientale e che consenta il decongestionamento della Cittadella Universitaria nel centro storico; è obiettivo dell'Università realizzare nuovi modelli di servizi agli studenti che presentino un'offerta variegata e coordinata, con particolare attenzione alle tematiche dello scambio internazionale e del diritto allo studio.

La localizzazione del nuovo polo nell'area ex Staveco, compatibile con le vigenti disposizioni urbanistiche, rappresenterebbe una significativa attuazione sia del progetto comunale (realizzazione di una "porta" alla collina realizzata mediante spazi ad alta fruizione e aperti all'uso pubblico, abitati dalla popolazione studentesca), sia del progetto di decongestionamento delle sedi centrali. Comune e Università infatti condividono una strategia di decentramento degli insediamenti universitari integrati nel territorio, da accompagnare con una strategia di rifunzionalizzazione delle sedi universitarie nelle aree centrali, con l'obiettivo di diminuire la densità dell'insediamento universitario cresciuto su se stesso per successive aggiunte, allo scopo di ridurre i fenomeni di pressione sul nucleo storico, in particolare sul suo quadrante nord-orientale.

L'Università di Bologna ha, da tempo, istituito un "Laboratorio Staveco" per la riqualificazione dell'ex area militare costituito da ricercatori universitari in collaborazione con alcuni studi italiani di giovani architetti e con il Comune di Bologna.

Il "Laboratorio Staveco", su richiesta del Comune, ha proposto un'idea di masterplan di riqualificazione finalizzata a restituire l'area pedecollinare alla città con funzioni universitarie di eccellenza.

Per poter sostenere la realizzazione del nuovo Polo in maniera compatibile alle risorse di bilancio disponibili, l'Università ha necessità di razionalizzare il proprio insediamento complessivo nell'area metropolitana di Bologna, dismettendo altri immobili, realizzandone la massima valorizzazione possibile. Il Comune prevede che il riutilizzo degli edifici, che si renderanno disponibili con il trasferimento delle attività universitarie, dovrà consentire una nuova offerta di servizi rivolti sia alla popolazione studentesca sia alle altre popolazioni che risiedono in questa parte di città e che la utilizzano, rompendo la caratterizzazione monofunzionale del quartiere universitario centrale.

L'art. 15 della L. 241/1990 prevede che le amministrazioni pubbliche possano concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune.

tutto ciò premesso e considerato Comune e Università convengono quanto segue

#### 1 – Obiettivo dell'Accordo

Le parti concordano nell'obiettivo di valorizzare e trasformare l'area ex Staveco rendendola una nuova porta di accesso alla collina e un polo di grande attrazione internazionale per la comunità accademica e cittadina in genere, promuovendo una trasformazione urbanistica di grande rilievo, i cui contenuti tecnici sono descritti al punto 2 del presente Accordo. L'esito finale della trasformazione dovrà produrre un insediamento a destinazione prevalentemente universitaria, arricchito dalla presenza di diverse funzioni e usi, aperti alla fruizione dei cittadini.

Obiettivo dell'accordo è dunque quello di definire indirizzi per la trasformazione urbanistica e di disciplinare le forme di collaborazione tra le due Istituzioni.



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



COMUNE DI BOLOGNA

## 2 – Contenuti tecnici

### 2a) obiettivi e prestazioni richieste al progetto

L'obiettivo principale del progetto di riqualificazione sarà la conservazione delle diverse forme di preesistenza storica (tracciati, edifici e spazi aperti) attraverso interventi di recupero e integrazione che prevedano di inserire negli edifici recuperati un adeguato mix funzionale, incentrato sull'offerta di servizi per la formazione universitaria e di attività ad essi integrabili, e la realizzazione di alcune dotazioni territoriali (verde e parcheggio). All'interno del perimetro del complesso dovrà essere realizzato un sistema di verde pubblico, dando luogo a un parco-tessuto integrato con le testimonianze storiche e prevista la valorizzazione e la salvaguardia del torrente Aposa che scorre tombato ai margini dell'area.

### 2b) Carichi insediativi

Edificabilità complessiva: la superficie utile lorda massima realizzabile è di 40.929 mq, su una superficie territoriale di circa 93.288 mq.

Usi: le attività universitarie (amministrazione, didattica e ricerca, diritto allo studio, attività sportive, ....) costituiscono attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 della LR 20/2000, rientrando quindi di diritto tra le dotazioni territoriali. Le attività da realizzare nel comparto dovranno assicurare la vocazione internazionale dell'insediamento universitario, con particolare riferimento alla formazione di eccellenza, ai corsi di studio internazionali e all'innovazione tecnologica al fine di creare un contesto di forte richiamo e di riconosciuta qualità. A questo tipo di uso (che il RUE classifica come uso 7b – servizi alla popolazione di livello sovra locale), sono considerati integrabili i seguenti usi: studentati e strutture ricettive (5a), servizi economici e amministrativi di piccole dimensioni (3b), commercio in strutture di vicinato e artigianato di servizio (4d), attività di pubblico esercizio (5c), servizi ricreativi in medie e piccole strutture (6b), altri servizi sociali e di interesse generale (7).

### 2c) Dotazioni

Di seguito sono individuati ed elencati alcuni interventi e prestazioni che costituiscono l'insieme delle attrezzature d'ambito che, assieme alle infrastrutture necessarie per l'insediamento dei nuovi usi e alle dotazioni ecologiche e ambientali che potranno essere indicate dalla Valsat del Poc, garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione. Gli interventi che seguono sono qualificati come opere pubbliche e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia con modalità da stabilirsi in apposita convenzione:

- un sistema di verde pubblico che realizzi la connessione tra il viale Panzacchi, la via Codivilla e il parco pubblico di San Michele in Bosco e dell'Istituto Rizzoli. La quantità di verde realizzabile sarà valutata in sede di progettazione, in relazione agli obiettivi di tutela degli edifici e del contesto nel suo complesso;
- un parcheggio pubblico a servizio del centro e della collina, per circa 400 posti auto.

### 2 d) Condizioni di sostenibilità

Fra le condizioni di sostenibilità, da integrare e approfondire nell'ambito delle successive elaborazioni progettuali, sono da considerare con attenzione gli aspetti relativi alla qualità dei suoli in relazione alle attività pregresse e a quelle da insediare e la verifica della eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici.

### 2 e) Strumenti e modalità di attuazione



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



COMUNE DI BOLOGNA

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso la presentazione di un progetto complessivo di tutte le trasformazioni previste, da approvarsi (alternativamente):

- con le procedure relative alle opere di interesse statale (art. 37 LR 20/2000, art. 81 DPR 616/1977), conformi alla pianificazione urbanistica comunale;
- mediante un accordo di programma, relativo alle opere e agli interventi di rilevante interesse pubblico programmati; l'accordo può prevedere la partecipazione di soggetti privati; per l'approvazione dell'Accordo è necessario il progetto definitivo delle opere, accompagnato da uno studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e delle misure necessarie per l'inserimento nel territorio.

### 3 – Impegni delle parti

Le parti si impegnano a collaborare per la realizzazione degli interventi finalizzati al conseguimento degli obiettivi dell'Accordo ed, in particolare, nelle attività di propria competenza, a garantire ogni forma utile di reciproca collaborazione, coordinamento e informazione nell'attuazione dell'Accordo e a rimuovere nelle diverse fasi procedurali ogni ostacolo amministrativo e procedurale alle stesse ascrivibili.

#### 3a) Impegni dell'Università

L'Università si impegna a:

- coordinare la valorizzazione e riqualificazione dell'area ex Staveco realizzando gli interventi edilizi necessari, garantendo la prevalenza di interventi di pubblico interesse tramite la redazione di un progetto, condiviso con il Comune, in cui dettagliare la tipologia e l'entità degli interventi da realizzare evidenziandone le finalità e le modalità di appalto;
- finanziare con risorse proprie e/o tramite altri partner l'intera operazione di recupero dell'area, anche per stralci funzionali, ricorrendo, se ritenuto opportuno, ad operazioni di partenariato pubblico privato (PPP) che consentano di massimizzare la redditività dell'investimento, nei tempi previsti dalla durata del presente accordo rispettando le destinazioni d'uso sopra richiamate;
- presentare al Comune un Piano delle Dismissioni e Valorizzazioni immobiliari in cui evidenziare le modifiche urbanistiche necessarie per la completa valorizzazione dei beni strumentali all'operazione. Tali modifiche, concordate e sottoscritte dai due Enti, saranno inserite, negli strumenti comunali di governo del territorio;
- assumere le funzioni di stazione appaltante per gli interventi necessari alla completa realizzazione della capacità edificatoria dell'area nonché alle relative opere di urbanizzazione come individuate negli elaborati progettuali;
- esplicitare nei propri capitolati che, per quanto attiene le opere di urbanizzazione da realizzare e cedere a regime al Comune, i progetto esecutivo dovrà:
  - conformarsi ai regolamenti, linee guida, indicazioni tecniche comunali in materia di opere e impianti pubblici;
  - conformarsi alle indicazioni, scelte progettuali, finiture e quant'altro desumibile dal POC relativo alla Staveco;
  - prevedere in sede di realizzazione l'alta sorveglianza del Comune sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con obbligo a recepire le indicazioni della stessa in corso d'opera dei lavori tramite disposizioni da parte della D.L. all'appaltatore;



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



COMUNE DI BOLOGNA

### 3b) Impegni del Comune

Il Comune si impegna a:

- concordare con l'Agenzia del Demanio, in esito al Programma unitario di valorizzazione:
  - i contenuti di una variante al POC vigente che renda attuabili le trasformazioni sopra indicate;
  - le modalità e i tempi per la messa a disposizione dell'Università degli immobili presenti nell'area ex Staveco in maniera concordata e condivisa con l'Università e con le relative esigenze organizzative comunque in un momento successivo all'approvazione del Piano delle Dismissioni e Valorizzazioni di cui all'art. 3d;
- collaborare con l'Università di Bologna alla redazione del Piano di valorizzazione degli immobili oggetto di dismissione concordando l'aggiornamento e/o la modifica delle relative destinazioni d'uso in maniera compatibile con le esigenze urbanistiche ed acquisendo le intese con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali laddove necessarie. Tale piano, approvato da entrambe le parti costituisce parte fondante del finanziamento dell'operazione per cui si impegna l'Ateneo e sarà redatto con le tempistiche di cui al successivo punto 3d;
- collaborare alle attività di progettazione della Università, anche attraverso la consegna del materiale istruttorio e/o progettuale nelle proprie disponibilità sull'area, senza nulla pretendere dal punto di vista economico e della proprietà intellettuale liberando l'Università da qualsivoglia pretesa da parte dei soggetti interessati.

### 3c) Impegni condivisi tra Comune ed Università

Considerato che le aree oggetto di intervento sono state dichiarate di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 con decreto del 4 aprile 2007 e del 6 luglio 2007, e che sono pertanto sottoposte a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto;

considerato che alcuni tra i cespiti oggetto del Piano di valorizzazione potranno essere soggetti alle medesime disposizioni vincolistiche e che quindi la dismissione degli immobili universitari dovrà essere preceduta da autorizzazione all'alienazione da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna;

Comune e Università si impegnano a concordare e sottoscrivere con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Emilia-Romagna, con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Bologna, Modena e Reggio dell'Emilia e con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna (un protocollo di intesa atto a regolamentare in modo dettagliato il coinvolgimento del Ministero e delle proprie Strutture Territoriali nelle attività correlate alla concretizzazione dell'accordo, ivi compresa la determinazione delle tempistiche e delle modalità di svolgimento delle conferenze di servizi necessarie.

### 3d) cronoprogramma delle attività

Le parti convengono di stabilire le seguenti specifiche tempistiche per l'attuazione dell'Accordo:

- entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo, l'Università si impegna a consegnare al Comune il Piano delle Dismissioni e Valorizzazioni contenente il dettaglio degli edifici che saranno oggetto di dismissione immobiliare e che costituiranno parte del finanziamento



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



COMUNE DI BOLOGNA

dell'iniziativa di recupero dell'area ex Staveco. In tale documento saranno riportate tutte le richieste di valorizzazione, anche urbanistica, necessarie alla sostenibilità finanziaria dell'operazione che saranno il frutto di un precedente lavoro istruttorio coordinato fra i due Enti e la Direzione Regionale per i Beni Culturali, relativamente ai beni da dismettere sui quali dovesse gravare o fosse da accertare un vincolo storico artistico ai sensi del D.Lgs.42/2004;

- entro 2 (due) mesi dalla consegna del Piano delle Dismissioni e Valorizzazioni, il Comune si impegna ad approvarlo tramite i propri Organi competenti assumendo gli impegni per l'eventuale avvio delle procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici, strumentali all'operazione. Qualora il Piano sia approvato nella sua interezza si procederà coi successivi passi. In caso di emendamenti al documento si procederà alla convocazione della Cabina di Regia, di cui al successivo punto 3e, per stabilire strategie e modalità di prosecuzione;
- entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del Piano delle Dismissioni e Valorizzazioni, l'Università si impegna a trasmetterlo al Ministero delle Economia e delle Finanze (MEF) come previsto dall'art.12 c.1 del D.L. 98/2011 e, successivamente, a consegnare al Comune un Progetto Strategico Complessivo dell'insediamento in cui saranno riportati:
  - il progetto preliminare dell'insediamento;
  - il dettaglio operativo delle azioni da intraprendere per l'appalto dei lavori;
  - il piano economico finanziario preliminare.
- entro 2 (due) mesi dalla presentazione del Progetto strategico complessivo, il Comune ne approva i contenuti e definisce gli elaborati necessari alla approvazione del progetto dell'insediamento;
- entro 6 (sei) mesi dall' approvazione del progetto strategico complessivo l'Università si impegna a bandire l'appalto per la realizzazione delle opere, anche per successivi stralci funzionali.

### 3e) Cabina di regia

Le parti convengono in ordine alla costituzione di una Cabina di Regia finalizzata a sovrintendere le attività connesse all'attuazione degli interventi nonché a verificare puntualmente il rispetto degli adempimenti oggetto del presente atto.

La Cabina di Regia è composta da:

- Direttore Generale dell'Università;
- Direttore Generale del Comune;
- Dirigente pro-tempore dell'Area Edilizia e Logistica dell'Università o suo delegato (Presidente);
- Dirigente pro-tempore del Settore Piani e Progetti Urbanistici del Comune di Bologna o suo delegato.

Successivamente la Cabina di Regia potrà avvalersi di ulteriori collaborazioni ove ritenute utili da entrambe le parti.



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



COMUNE DI BOLOGNA

#### La Cabina di Regia:

- nella fase di progettazione dell'intervento collabora alla definizione del progetto valutandone la coerenza con il presente Accordo;
- nella fase attuativa dell'intervento, procede a:
  - effettuare attività di vigilanza e controllo sull'attuazione degli interventi e porre in essere eventuali azioni correttive ove si riscontri un disallineamento fra le previsioni e la attuazione;
  - identificare eventuali inadempienze da parte dei soggetti sottoscrittori il presente atto e definire modalità di risoluzione delle stesse.

#### 4 – Disposizioni finali

##### 4a) Durata e modalità di aggiornamento

La durata del presente Accordo è stabilita in 12 (dodici) anni, decorrenti dalla data della sua sottoscrizione.

La Cabina di Regia presenterà agli Organi dei due Enti interessati un rapporto annuale sullo stato di avanzamento delle attività.

Comune e Università si impegnano a sottoscrivere un documento congiunto di verifica con cadenza triennale. In tale documento saranno rappresentate eventuali modifiche operative concordate tra i due Enti.

Qualora la Cabina di Regia registri un ritardo superiore ai 12 (dodici) mesi rispetto al vigente documento di verifica ne dà comunicazione agli Enti.

##### 4b) Modifiche

Eventuali integrazioni e modifiche del presente Accordo potranno essere concordate con apposito atto sottoscritto dalle parti.

##### 4c) Foro competente

Le eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'esecuzione del presente accordo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del TAR di Bologna.