



**ACCORDO QUADRO
TRA
AGENZIA DEL DEMANIO,
COMUNE DI BOLOGNA,
INVIMIT SGR S.P.A.,
ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA**

**PROGRAMMA UNITARIO DI
VALORIZZAZIONE TERRITORIALE
(P.U.V.A.T. BOLOGNA)**



PREMESSO CHE

con Protocollo di Intesa del 5 maggio 2007, sottoscritto tra Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio e Comune di Bologna ai sensi dell'art. 3 co. 15-*bis* D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., è stato avviato un Programma Unitario di Valorizzazione (di seguito P.U.V. Bologna) avente ad oggetto una pluralità di immobili pubblici siti nel territorio comunale di Bologna finalizzato, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, allo stimolo e all'attuazione di interventi di riqualificazione urbana, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale;

in attuazione del suddetto Protocollo di Intesa, è stato costituito un Tavolo Tecnico Operativo (di seguito TTO), composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio (di seguito "Agenzia") e del Comune di Bologna (di seguito "Comune"), i cui lavori hanno portato alla esatta individuazione del perimetro immobiliare oggetto del Programma, nonché alla definizione delle specifiche azioni di valorizzazione da avviare e degli indirizzi strategici per la redazione di uno Studio avente ad oggetto la verifica di fattibilità dell'attuazione del P.U.V. Bologna, attraverso l'utilizzo di strumenti operativi – comunque denominati – di pianificazione e programmazione, di partenariato pubblico-privato e di finanza immobiliare;

in concomitanza con l'attività di elaborazione del predetto Studio di Fattibilità, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 14 luglio 2008, l'Amministrazione Comunale ha completato la procedura di approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale, ossia il Piano Strutturale Comunale (di seguito P.S.C.), con cui sono state recepite le prime risultanze del citato Studio, relative alle linee di trasformazione e valorizzazione sviluppate per gli immobili oggetto del P.U.V. Bologna, sulla scorta delle quali sono state condivise, in sede di TTO, le nuove destinazioni urbanistiche dei beni medesimi;

in data 31 marzo 2009, concluso lo Studio di Fattibilità, l'Agenzia ed il Comune hanno provveduto alla sottoscrizione di una Intesa Istituzionale ex art. 15 L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., finalizzata alla formale condivisione degli esiti dello Studio e delle nuove destinazioni urbanistiche concordate tra le Parti, nonché alla definizione dei successivi impegni dei firmatari, consistenti, per il Comune, nel recepimento integrale degli esiti e delle indicazioni emerse dallo Studio nella strumentazione urbanistica e, per l'Agenzia, nell'avvio di attività di razionalizzazione e ottimizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato e di valorizzazione – anche mediante immissione sul mercato – degli immobili suscettibili di dismissione;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 20 aprile 2009, il Comune di Bologna ha provveduto all'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio e, con

successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 144 del 4 maggio 2009, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (di seguito P.O.C.);

in data 7 ottobre 2010, l’Agenzia e il Commissario straordinario del Comune hanno provveduto alla sottoscrizione di un Accordo integrativo, al fine di definire i tempi e le modalità di approvazione del progetto di valorizzazione urbanistica degli immobili oggetto del P.U.V. Bologna e, ai sensi dell’art. 3 co. 15 D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, condividere i criteri generali (allegato “B” dell’Accordo integrativo) per l’assegnazione al Comune di Bologna di una quota premiale non inferiore al 5% e non superiore al 15% dei proventi derivanti dall’alienazione sul mercato dei compendi immobiliari già valorizzati, prevedendo la possibilità che tale somma possa essere corrisposta – in tutto o in parte – anche attraverso il trasferimento al Comune di beni di proprietà dello Stato, oggetto del processo di valorizzazione;

a partire dal 2010, pertanto, l’Agenzia ha provveduto ad attivare – per quanto di competenza – procedure di evidenza pubblica finalizzate all’immissione sul mercato dei beni di proprietà dello Stato già valorizzati sotto il profilo urbanistico, conseguendo l’alienazione – tramite aste pubbliche – di sei compendi immobiliari, con contestuale riconoscimento al Comune della quota premiale ad esso spettante *ex lege*;

al fine di accelerare il completamento dei percorsi di valorizzazione urbanistica ed agevolare la positiva finalizzazione del Programma attraverso l’immissione dei restanti compendi immobiliari sul mercato, in un’ottica di riqualificazione e rigenerazione urbana coerente con il P.S.C. vigente, con Accordo attuativo del 7 novembre 2012, l’Agenzia e l’Amministrazione comunale hanno manifestato la volontà di proseguire e sviluppare il percorso di cooperazione istituzionale e di copianificazione già iniziato, riconducendo il P.U.V. Bologna nell’ambito delle nuove previsioni normative di cui all’art. 3-ter (Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale - P.U.Va.T. Bologna) D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, così come modificato dall’art. 27 co. 2 D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, allo scopo di ottimizzare gli obiettivi di coordinamento, armonizzazione, semplificazione e riduzione dei tempi dei processi di valorizzazione urbanistica avviati;

con la sottoscrizione del citato Accordo del 7 novembre 2012, il “Tavolo Tecnico Operativo” (TTO) già istituito tra l’Agenzia ed il Comune è stato incaricato, da un lato, di provvedere ad una ricognizione sistematica di ulteriori patrimoni immobiliari da inserire nel P.U.Va.T., attraverso il coinvolgimento di altri soggetti proprietari, detentori o gestori di immobili pubblici, con i quali siano già stati attivati corrispondenti processi di sviluppo e valorizzazione urbanistica e, dall’altro, di definire i percorsi operativi e le procedure necessarie all’attuazione e alla finalizzazione degli scenari tecnico-amministrativi ed economici prefigurati, anche attraverso il ricorso a strumenti innovativi di finanza immobiliare;

con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, pubblicato in G.U.R.I. n. 125 del 30 maggio 2013, è stata costituita la Società "Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio Società per azioni" (di seguito INVIMIT SGR S.p.A.), ai sensi dell'art. 33 D.L. n. 98/2011, convertito con modificazioni in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., avente ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa;

con provvedimento della Banca d'Italia 8 ottobre 2013, la INVIMIT SGR S.p.A. è stata autorizzata a fornire il servizio di gestione collettiva del risparmio ai sensi di legge;

in data 22 ottobre 2013, in attuazione delle previsioni del P.U.Va.T. Bologna, l'Agenzia, previo espletamento di idonee procedure di evidenza pubblica, ha stipulato con il R.T.I. "F.A.R.E. Bologna" il contratto per l'affidamento di un supporto specialistico, finalizzato alla verifica delle condizioni di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria per il ricorso ai veicoli di finanza immobiliare introdotti dagli artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., articolato in una Fase preliminare di *"Verifica di fattibilità del ricorso ad un veicolo societario/finanziario per la valorizzazione e messa a reddito degli asset"* (Fase 1) e in una successiva Fase di *"Strutturazione dell'operazione di finanza immobiliare sulla base degli esiti delle analisi di fattibilità condotte"* (Fase 2);

con nota prot. n. 2014/16323/DBET del 13 giugno 2014, l'Agenzia, preso atto dell'approvazione da parte del TTO – in data 28 marzo 2014 – delle risultanze delle analisi condotte nella Fase 1 dello Studio e rilevata, dunque, la fattibilità degli scenari di valorizzazione immobiliare prospettati, ha formalmente dato avvio alla Fase 2 del medesimo Studio, finalizzata alla strutturazione dell'operazione di finanza immobiliare valutata sostenibile, tenuto conto dell'avvenuta costituzione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze della INVIMIT SGR S.p.A., ai sensi dell'art. 33 D.L. n. 98/2011 e ss.mm.ii.;

successivamente il Comune di Bologna, al fine di addivenire all'approvazione in tempi brevi del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) dedicato ai compendi immobiliari oggetto del P.U.Va.T., ha rappresentato a tutti i proprietari istituzionali coinvolti – ciascuno per quanto di competenza e a proprio carico – la necessità di provvedere allo svolgimento di una serie di analisi tecnico-specialistiche di impatto ambientale e infrastrutturale, propedeutiche all'inserimento dei diversi compendi immobiliari nel P.O.C., attese le imponenti capacità insediative del P.U.Va.T. e le insufficienti risorse finanziarie e professionali a disposizione dell'Amministrazione comunale;

per le suddette finalità, l’Agenzia, ad integrazione della Fase 2 del servizio di supporto specialistico già attivato, ha dato avvio, ai sensi di legge, alle attività propedeutiche all’adozione del P.O.C., da sviluppare attraverso la definizione di uno scenario di lungo periodo – su un arco di tempo ventennale – entro il quale saturare le intere capacità insediative del P.U.Va.T. e con l’immediato avvio di uno scenario di breve periodo, nel quale prevedere l’effettiva attivazione di una parte della capacità insediativa disponibile, su un arco di tempo quinquennale, nel rispetto delle previsioni di cui alla L.R. Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, recante: *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”*;

in concomitanza con l’attività di advising affidata al R.T.I. “F.A.R.E. Bologna”, nell’ambito *delle* azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica da attuare attraverso la vendita straordinaria degli immobili pubblici, ai sensi e per gli effetti dell’art. 11-*quinquies* D.L. n. 203/2005, convertito in L. n. 248/2005 e ss.mm.ii., nel mese di dicembre 2013, sono stati alienati al F.I.V. - Fondo Investimenti per le Valorizzazioni/Comparto Extra, gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR S.p.A., tre importanti compendi immobiliari statali inclusi nel portafoglio P.U.Va.T. Bologna – “ex Caserma Sani”, “ex Caserma Masini” ed “ex Caserma Mazzoni” – con riconoscimento al Comune di una ulteriore quota premiale, ai sensi e per gli effetti del comma 7 del richiamato art. 3-*ter* D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.;

con nota prot. n. 371016/2014 del 30 dicembre 2014, il Comune di Bologna ha formalizzato all’Agenzia la volontà di procedere all’acquisizione della quota premiale maturata a seguito della sopra richiamata operazione di vendita straordinaria, ribadendo, nel contempo, l’impegno a provvedere al definitivo perfezionamento degli strumenti urbanistici operativi per i restanti compendi immobiliari pubblici oggetto del P.U.Va.T. Bologna, nonché il valore strategico per la Città del progetto di recupero e valorizzazione dell’area “ex Staveco”, finalizzato alla realizzazione di un campus universitario, a favore del quale il Comune ha rinnovato la volontà di destinare la futura premialità, scaturente dal completamento del processo di valorizzazione;

con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 23 dicembre 2014, la INVIMIT SGR S.p.A. ha costituito, tra gli altri, il Fondo a gestione diretta “*i3-Università*” ai sensi dell’art. 33, co. 8-*ter* D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO CHE

in data 5 marzo 2014, il Comune e l’*Alma Mater Studiorum* - Università di Bologna (di seguito “Università”), con il *placet* dell’Agenzia del Demanio, hanno sottoscritto un Accordo per il recupero e la valorizzazione dell’area “ex Staveco”, finalizzato alla realizzazione,

all'interno del compendio demaniale statale, di un campus universitario, oltre ad un sistema di verde pubblico e ad importanti dotazioni territoriali a servizio della Città, 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, luogo decisivo per la realizzazione delle strategie di integrazione tra città e collina, che rappresentano uno degli obiettivi fondamentali del Piano strutturale comunale (*"Bologna, Città della Collina"*);

in particolare, in forza del sopra citato Accordo, il Comune di Bologna si è impegnato a concordare con l'Agenzia del Demanio, in esito al Programma unitario di valorizzazione:

- i contenuti di un P.O.C. 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 la medesima Università;

nell'ambito del suddetto Accordo, l'Università si è impegnata a 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 che consentano di massimizzare la redditività dell'investimento, nei tempi previsti dalla durata dell'accordo e rispettando le destinazioni d'uso sopra richiamate;

a seguito della costituzione della INVIMIT SGR S.p.A. e delle positive verifiche preliminari condotte dall'Università con il Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca e con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in merito alla possibilità, nell'ambito e in attuazione di un accordo organizzativo di cooperazione istituzionale in vista del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico comune, di ricorrere al Fondo immobiliare a gestione diretta "*i3-Università*", costituito dalla INVIMIT SGR S.p.A. in data 23 dicembre 2014, ai fini dello sviluppo, finanziamento e realizzazione del progetto del nuovo campus universitario, si rende necessario procedere ad una rimodulazione del menzionato Accordo del 5 marzo 2014, in particolare sotto il profilo degli strumenti attuativi giuridico-procedurali e finanziari;

il Comune ha più volte manifestato interesse ad acquisire porzione di c.a. 12.000 mq – come meglio individuata nella scheda tecnica, completa di elaborato planimetrico, allegata sotto la lettera "B" del presente Accordo – del compendio statale, denominato Porzione (Est) del Tenimento "Prati di Caprara", al fine di realizzare una nuova infrastruttura scolastica, attraverso il ricorso al "Fondo scuole", un innovativo strumento di finanza immobiliare in corso di attivazione da parte del Comune di Bologna con il contributo finanziario del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca;

con nota del 9 maggio 2014, la INVIMIT SGR S.p.A. ha manifestato al Ministero dell'Economia e delle Finanze e all'Agenzia formale interesse nei confronti di n. 18 immobili statali, per i quali avviare la *due diligence* necessaria al conferimento ad uno o più fondi immobiliari a gestione diretta già costituiti o di prossima costituzione, ai sensi dell'art. 33, co. 8-ter D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., tra cui i compendi immobiliari "ex Staveco" e Porzione (Est) del Tenimento "Prati di Caprara", inclusi nel P.U.Va.T. Bologna;

con Decreto Direttoriale del 3 novembre 2014, pubblicato in G.U.R.I. - Serie Generale n. 360 del successivo 8 novembre, l'Agenzia ha proceduto alla ricognizione, tra gli altri, della proprietà statale dei compendi immobiliari "ex Staveco" (parziale) e Porzione (Est) del Tenimento "Prati di Caprara", ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 co. 1 D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.;

con l'avvenuta costituzione della INVIMIT SGR S.p.A., ai sensi dell'art. 33 co. 8-ter D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha messo in campo uno strumento di finanza immobiliare innovativo con l'obiettivo specifico di contribuire allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, perseguendo finalità di rigenerazione urbana, territoriale e di riduzione del debito pubblico, e garantendo, altresì, una funzione essenziale di cerniera tra i soggetti pubblici, proprietari di ingenti patrimoni immobiliari, e il mercato, ancora in fase di grave stagnazione;

sulla base delle risultanze delle verifiche di sostenibilità tecnico-urbanistica ed economico-finanziaria condotte dal R.T.I. "F.A.R.E. Bologna", l'Agenzia e il Comune, di concerto con l'Università e con la INVIMIT SGR S.p.A., hanno, pertanto, convenuto, di individuare nei fondi comuni di investimento immobiliare a gestione diretta costituiti dalla predetta Società di Gestione del Risparmio di proprietà del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi dell'art. 33 co. 8-ter D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., i veicoli di finanza immobiliare più idonei per l'attuazione dei processi di valorizzazione relativi ai compendi demaniali di proprietà dello Stato, inclusi nel P.U.Va.T. Bologna, denominati "ex Staveco" – da apportare al Fondo "*i3-Università*", costituito dalla INVIMIT SGR S.p.A. in data 23 dicembre 2014 – e Porzione (Est) del Tenimento "Prati di Caprara" – nella prospettiva del Fondo a gestione diretta "*i3-Stato*" di prossima costituzione – unitamente alla Porzione (Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara" per le strette interconnessioni fisiche, funzionali ed urbanistiche;

con nota prot. n. U 2410 del 30 dicembre 2014, la INVIMIT SGR S.p.A. ha manifestato al Ministero dell'Economia e delle Finanze e all'Agenzia formale interesse anche relativamente alla Porzione (Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara", rispetto al quale avviare le attività propedeutiche all'apporto al Fondo a gestione diretta "*i3-Stato*" di prossima costituzione ex art. 33 co. 8-ter D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii.;

con successivo Decreto Direttoriale da pubblicare in G.U.R.I., l'Agenzia procederà all'integrazione del richiamato Decreto Direttoriale 3 novembre 2014, con la ricognizione della proprietà statale dell'intera consistenza della Porzione (Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara" oltre che, eventualmente, con una più puntuale identificazione dell'area "ex Staveco", oggetto di recenti aggiornamenti catastali;

al fine di contribuire alla sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione di recupero dell'area "ex Staveco" senza ricorrere a forme di indebitamento, l'Università, con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 480 del 9 settembre 2014, ha approvato un elenco di beni immobili di proprietà, allegato al presente accordo sotto la lettera "C";

VISTI

– l'art. 61, co. 1 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall'art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;

– l'art. 65 co. 1 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all'Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;

– l'art. 65 co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l'Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell'Agenzia del demanio all'art. 2, co. 3;

– la L.R. Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20 recante: "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*";

– l'art. 3 co. 15-*bis* D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in L. n. 410/2001 ss.mm.ii., il quale prevede che l'Agenzia del Demanio possa individuare, d'intesa con gli Enti Territoriali interessati, una pluralità di beni immobili pubblici per i quali venga attivato un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo locale;

– l'art. 3-*ter* D. L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in L. n. 410/2001, introdotto dal co. 2 dell'art. 27 D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, che disciplina la formazione di "Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale"

per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione, della Provincia e dei Comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici;

– l'art. 33 D. L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni in L. 15 luglio 2011, n. 111, modificato dall'art. 3 co. 15 D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni in L. 7 agosto 2012, n. 135, che ha istituito una Società di gestione del risparmio (SGR), per la costituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da Enti territoriali anche in forma consorziata o associata ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed altri Enti Pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti, per la valorizzazione o la dismissione del proprio patrimonio immobiliare disponibile;

– l'art. 33 co. 8-*ter* D. L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni in L. 15 luglio 2011, n. 111, modificato dall'art. 3 co. 15 D. L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni in L. 7 agosto 2012, n. 135, il quale prevede che, allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico, il Ministro dell'Economia e delle Finanze, attraverso la INVIMIT SGR S.p.A., promuove l'istituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari;

- l'art. 33-*bis* D. L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni in L. 15 luglio 2011, n. 111, modificato dall'art. 3 co. 15 D. L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni in L. 7 agosto 2012, n. 135, che attribuisce all'Agenzia il compito di promuovere iniziative volte all'istituzione di fondi immobiliari, società e consorzi per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà degli Enti territoriali, dello Stato e degli Enti dagli stessi vigilati;

– il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, pubblicato in G.U.R.I. n.125 del 30 marzo 2013, con il quale è stata costituita la INVIMIT SGR S.p.A., ai sensi dell'art. 33 D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni in L. 15 luglio 2011, n. 111, successivamente autorizzata a fornire il servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d'Italia 8 ottobre 2013;

– il Decreto del Direttore dell'Agenzia del Demanio del 3 novembre 2014, pubblicato in G.U.R.I.- Serie Generale n. 360 del 8 novembre 2014;

Quanto sopra premesso e considerato,

tra

l'Agenzia del Demanio, in persona del Direttore *pro tempore*, Roberto Reggi,

il **Comune di Bologna**, in persona del Sindaco *pro tempore*, Virginio Merola,

la **Investimenti Immobiliari Italiani – INVIMIT SGR S.p.A.**, in persona dell'Amministratore Delegato *pro tempore*, Elisabetta Spitz

l'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, in persona del Rettore *pro tempore*, Ivano Dionigi

si conviene e si stabilisce quanto segue:

Art. 1

(Valore delle premesse e degli allegati)

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente Accordo, nonché gli allegati allo stesso, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 2

(Obiettivo e perimetro dell'Accordo)

Le Parti firmatarie del presente accordo, nel darsi reciprocamente atto degli importanti risultati – operativi e di metodo – richiamati nelle premesse, conseguiti con l'attivazione del P.U.V. Bologna, successivamente ricondotto nell'ambito dello strumento P.U.Va.T. di cui all'art. 3-ter D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., convengono di individuare nei fondi comuni di investimento immobiliare a gestione diretta, costituiti dalla INVIMIT SGR S.p.A., ai sensi dell'art. 33 co 8-ter D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., i potenziali veicoli di finanza immobiliare per l'attuazione delle azioni di valorizzazione e sviluppo relative ai seguenti compendi immobiliari di proprietà dello Stato, inclusi nel P.U.Va.T. Bologna, come meglio individuati nelle schede tecniche allegate al presente accordo sotto la lettera "A", complete di elaborato planimetrico, e fatte salve tutte le necessarie approvazioni dei competenti organi delle Parti:

1. Area "ex Staveco";
1. Porzione (Est) del Tenimento "Prati di Caprara";
2. Porzione (Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara".

Art. 3

(Impegni assunti dalle Parti)

Le Parti si impegnano a porre in essere tutte le attività di propria competenza – come di seguito specificate – necessarie per il pieno conseguimento degli obiettivi del presente Accordo, assicurando ogni utile forma di cooperazione reciproca e con gli altri soggetti coinvolti nel completamento del P.U.Va.T., a partire dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

3.A Impegni assunti dall'Agenzia del Demanio

L'Agenzia si impegna ad attivarsi immediatamente con il Ministero dell'Economia e delle Finanze per addivenire, in tempi compatibili con l'espletamento di tutte le attività tecnico-amministrative propedeutiche, all'apporto – da parte del medesimo Dicastero – ai fondi comuni d'investimento immobiliare a gestione diretta già costituiti o in corso di costituzione da parte della INVIMIT SGR S.p.A., ai sensi dell'art. 33 co. 8-ter D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., dei compendi immobiliari di proprietà statale di cui all'art. 2 del presente Accordo, come meglio individuati nelle schede tecniche allegate *sub* "A".

In particolare, l'Agenzia si attiverà con il Ministero dell'Economia e delle Finanze per fare in modo che il compendio immobiliare "ex Staveco" venga conferito al fondo comune di investimento immobiliare "*i3-Università*", istituito da INVIMIT SGR S.p.A., con delibera del consiglio di amministrazione del 23 dicembre 2014, al fine di consentire l'attuazione del progetto del nuovo campus universitario di cui all'Accordo tra Comune e Università di Bologna del 5 marzo 2014, richiamato in premessa.

Con riguardo, invece, alla Porzione (Est) del Tenimento "Prati di Caprara" e, per le interconnessioni fisiche, funzionali ed urbanistiche, alla Porzione (Ovest) del medesimo Tenimento, entrambi i compendi saranno apportati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze al Fondo "*i3-Stato*" di prossima costituzione, per l'attuazione delle previsioni funzionali di cui al P.U.Va.T. Bologna e al P.O.C. "*Rigenerazione dei patrimoni pubblici*".

Al fine di consentire l'apporto al Fondo "*i3-Stato*" della Porzione (Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara", attualmente ancora nella disponibilità del Ministero della Difesa e parzialmente occupato senza titolo dal Corpo Militare della Croce Rossa Italiana, l'Agenzia porrà in essere tempestivamente tutte le azioni di propria competenza, finalizzate alla formale ripresa in consegna dell'immobile dal suddetto Dicastero, dando seguito alla nota prot. n. 16947/DGPS del 16 giugno 2014, con la quale è stato ribadito il pregiudizio che la mancata riconsegna del compendio avrebbe ai fini della possibilità stessa di immissione sul mercato e, dunque, della positiva finalizzazione del processo di sviluppo e riqualificazione territoriale previsto dal P.U.Va.T. Bologna.

Per le suddette finalità, entro 7 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, l'Agencia riunirà il Tavolo Nazionale di Coordinamento tra Ministero della Difesa e Agencia del Demanio, nel corso del quale saranno puntualmente definiti tempi e modalità per la formale riconsegna della Porzione (Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara". Per favorire ed accelerare la positiva conclusione di detto procedimento, l'Agencia ha individuato, di concerto con il Comune di Bologna, la porzione di minor consistenza e centralità della Porzione (Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara", da lasciare in uso al Ministero della Difesa per soddisfare le esigenze funzionali del Corpo Militare della Croce Rossa, espungendola dalla restante parte del compendio da apportare al Fondo "i3-Stato" libera da ogni occupazione.

Nel medesimo Tavolo Nazionale di Coordinamento, l'Agencia valuterà con il Ministero della Difesa la possibilità di pervenire alla formale dismissione di ulteriori porzioni del compendio "ex Staveco" – con particolare riguardo all'area attualmente in uso al Circolo Ricreativo per i Dipendenti del Ministero della Difesa – nonché di marginali aliquote della Porzione (Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara", caratterizzate da perduranti occupazioni residenziali, verificando, anche in tal caso, la possibilità di individuare idonee riallocazioni.

A fronte del completamento del processo di valorizzazione urbanistica dei suddetti compendi immobiliari, mediante l'inserimento degli stessi nel P.O.C. "*Rigenerazione dei patrimoni pubblici*" e l'apporto ai fondi a gestione diretta costituiti dalla INVIMIT SGR S.p.A., l'Agencia riconoscerà al Comune una quota premiale ai sensi del comma 7 dell'art. 3-ter D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii. e sulla base dei criteri generali di cui all'allegato "B" del presente Accordo, decorrenti dalla sottoscrizione dello stesso.

L'Agencia si rende disponibile a cedere a titolo oneroso, ovvero assegnare in locazione in favore del Comune, un'area pari a c.a. 12.000 mq della Porzione (Est) del Tenimento "Prati di Caprara", come meglio individuata nella scheda tecnica delle Porzioni Est ed Ovest del Tenimento "Prati di Caprara" allegata sotto la lettera "A" al presente Accordo, al fine di consentire la realizzazione di un nuovo complesso scolastico comunale. L'Agencia, inoltre, conferma la disponibilità a concludere l'istruttoria in corso per la concessione ad uso temporaneo di una ulteriore porzione del compendio "ex Staveco" da destinare all'ampliamento del parcheggio pubblico esistente.

3.B Impegni assunti dal Comune di Bologna

Il Comune si impegna ad attivare i competenti organi decisionali al fine di pervenire, entro giugno 2015, all'adozione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) "*Rigenerazione dei patrimoni pubblici*", avente ad oggetto gli immobili P.U.Va.T. Bologna, attualmente in corso di elaborazione, e all'approvazione definitiva dello stesso entro la fine del 2015, recependo gli

esiti delle analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica ed economico-finanziaria svolti nell'ambito delle attività di *advisoring* relative al P.U.Va.T., nell'ottica di attuare politiche urbanistiche finalizzate alla riqualificazione, alla rigenerazione urbana e al contenimento del consumo di suoli agricoli. Ulteriori eventuali elementi che dovessero derivare da una concertazione specifica con INVIMIT SGR S.p.A., potranno essere recepiti se forniti entro i termini di adozione del P.O.C. In tale prospettiva, il Comune, con riguardo alla redazione dei documenti tecnico-amministrativi necessari per l'adozione del P.O.C., conferma la necessità di trattare come comparto unitario le due porzioni – Est ed Ovest – in cui risulta articolato il Tenimento “Prati di Caprara”, per via dell'importanza che queste aree, per la loro localizzazione nel contesto urbano e la loro complessiva estensione, possono assumere all'interno delle strategie di sviluppo metropolitano della Città di Bologna.

Il Comune, inoltre, si impegna a definire, in accordo con l'Agenzia, modalità e tempi per l'acquisizione, a titolo oneroso, in proprietà o in locazione, di un'area pari a c.a. 12.000 mq della Porzione (Est) del Tenimento “Prati di Caprara”, come meglio individuata nella scheda tecnica allegata sotto la lettera “A” al presente Accordo, al fine di consentire la realizzazione di un nuovo complesso scolastico comunale.

In caso di espunzione di una minor porzione del Tenimento “Prati di Caprara”, per soddisfare le esigenze funzionali del Corpo Militare della Croce Rossa Italiana, nonché eventualmente per l'attuazione del nuovo complesso scolastico di cui al comma precedente, il Comune si impegna a prevedere, nel P.O.C. *“Rigenerazione dei patrimoni pubblici”* di prossima adozione, il recupero della relativa cubatura nell'ambito della restante porzione del Tenimento, oggetto di apporto al Fondo *“i3-Stato”*.

Nell'ambito del medesimo P.O.C., il Comune di Bologna, di concerto con l'Agenzia e con l'Università, si impegna ad assicurare al compendio immobiliare “ex Staveco”, destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (“attrezzature e spazi collettivi”, secondo la definizione di cui alla L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.), una capacità edificatoria maggiore rispetto a quella attualmente individuata dagli strumenti urbanistici vigenti, al fine di garantire la completa soddisfazione delle esigenze connesse alla realizzazione del nuovo insediamento universitario.

Il Comune, resta, infine, impegnato a destinare parte della quota premiale, maturata ai sensi del comma 7 dell'art. 3-*ter* D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii, a supporto dell'attuazione del progetto del nuovo campus universitario presso l'area “ex Staveco”, ed eventualmente dell'attuazione del nuovo complesso scolastico previsto presso la Porzione (Est) del Tenimento “Prati di Caprara”.

Specifiche modalità di erogazione al Comune della suddetta quota premiale, quali, a titolo esemplificativo, l'assegnazione di quote dei fondi immobiliari costituiti dalla INVIMIT

SGR S.p.A., su istanza del Comune medesimo, saranno sottoposte dall'Agenzia alla valutazione dei competenti organi del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il Comune e l'Università, di concerto con l'Agenzia e con la INVIMIT SGR S.p.A., si attiveranno, inoltre, presso i competenti organi ministeriali per verificare la possibilità di trasferire gratuitamente in favore dell'Università la suddetta quota premiale spettante al Comune, fino alla concorrenza del valore di apporto dell'area "ex Staveco" al fondo "*i3-Università*".

3.C Impegni assunti dalla INVIMIT SGR S.p.A.

Ai sensi dell'art. 33 co. 8-ter D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011 e ss.mm.ii., facendo seguito alle note del 9 maggio 2014 e del 30 dicembre 2014 richiamate nelle premesse, la INVIMIT SGR S.p.A. si impegna:

- all'esecuzione, entro giugno 2015, delle attività tecnico-amministrative di propria competenza, propedeutiche alla valutazione delle condizioni di apporto da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze del compendio demaniale "ex Staveco" al Fondo a gestione diretta "*i3-Università*", costituito in data 23 dicembre 2014;
- a valutare, a seguito di proprie verifiche tecnico-amministrative, l'apporto al Fondo "*i3-Università*", subordinatamente al positivo completamento di tutti i percorsi approvativi e decisionali interni delle Parti interessate, di beni immobili di proprietà della stessa Università, come individuati nell'elenco allegato sotto la lettera "C" al presente Accordo e di eventuali ulteriori beni immobili suscettibili di dismissione che dovessero essere richiesti dall'Università;
- all'istituzione del Fondo a gestione diretta "*i3-Stato*" entro settembre 2015, destinato a ricevere, tra l'altro, le Porzioni (Est ed Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara", subordinatamente al positivo completamento di tutti i percorsi approvativi e decisionali interni delle Parti interessate;
- all'esecuzione, entro settembre 2015, delle attività tecnico-amministrative di propria competenza, propedeutiche alla valutazione delle condizioni di apporto da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze delle Porzioni (Est ed Ovest) del Tenimento "Prati di Caprara" al Fondo "*i3-Stato*", da istituire entro i termini di cui al punto precedente;
- a definire una proposta contenente modalità e tempi con cui il fondo "*i3-Università*" potrà garantire all'Università la piena disponibilità, ai sensi del punto d), comma 1, art. 5 D.M. 7 febbraio 2011, n. 26, degli immobili e delle aree, facenti parte del compendio "ex Staveco", destinati all'intervento che sarà oggetto di richiesta di erogazione da parte

dell'Università di finanziamento ai sensi della L. 14 novembre 2000, n. 338, entro i termini previsti dal relativo bando del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca.

3.D Impegni assunti dall'Università di Bologna:

A fronte del futuro apporto, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, del compendio immobiliare "ex Staveco" al Fondo a gestione diretta "*i3-Università*", l'Università si impegna a compiere una verifica tecnico-economica in merito alla convenienza dell'apporto di beni immobili di proprietà suscettibili di dismissione, al fine di contribuire alla sostenibilità economico-finanziaria della complessiva operazione per la realizzazione del nuovo campus universitario. L'elenco dei beni immobili che potrà essere oggetto di apporto, è quello approvato con delibera del C.d.A. n. 480 del 9 settembre 2014, sotto la lettera "C" al presente Accordo, al quale potranno essere aggiunti eventuali ulteriori beni immobili dismissibili, al fine di assicurare la sostenibilità economico-finanziaria della predetta operazione.

Tale verifica consisterà anche in una valutazione delle condizioni tecnico-economiche eventualmente offerte dalla INVIMIT SGR S.p.A. e terrà anche conto degli eventuali finanziamenti previsti per gli interventi di cui alla richiamata L. 14 novembre 2000, n. 338.

Qualora l'esito della suddetta verifica sia positivo e cioè sia verificata la convenienza tecnico-economica della complessiva operazione di cui al comma precedente, l'Università si impegna ad apportare i beni immobili di proprietà, come sopra individuati, al Fondo comune di investimento "*i3-Università*", anche tramite le proprie società strumentali di cui all'art. 35 c. 2 dello Statuto di Ateneo.

Nell'ambito del complessivo progetto per la realizzazione del nuovo campus universitario, l'Università si impegna ad attivare le procedure per il cofinanziamento da parte del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca della componente alloggi e residenze universitarie, ai sensi della L. 14 novembre 2000, n. 338, entro i termini previsti dal relativo bando.

L'Università, infine, ai sensi delle vigenti normative, si impegna a destinare le risorse derivanti dall'apporto di beni immobili di proprietà al fondo comune di investimento immobiliare "*i3-Università*", a spese di investimento che non comportano comunque indebitamento.

Art. 4

(Tavolo Tecnico Operativo)

Il Tavolo Tecnico Operativo (TTO) del P.U.Va.T. Bologna, già costituito tra l'Agenda ed il Comune, è aperto alla partecipazione della INVIMIT SGR S.p.A. e dell'Università di Bologna.

Al TTO è assegnato il compito di monitorare e verificare il puntuale adempimento degli impegni assunti dalle Parti con il presente Accordo, di sovrintendere alle attività tecnico-amministrative propedeutiche e conseguenti all'attuazione degli interventi previsti, nonché di garantire il coordinamento tecnico con gli altri soggetti istituzionali coinvolti, avuto riguardo in particolare al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Art. 5

(Disposizioni finali)

Le Parti si impegnano all'attuazione di quanto concordato con il presente Accordo ad avvenuta approvazione, ove dovuta, da parte dei rispettivi organi deliberativi.

La durata del presente Accordo è stabilita in due anni, decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabili su accordo delle Parti.

Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente Accordo non potessero trovare integrale attuazione, le Parti potranno sciogliersi dagli impegni assunti, mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento. In tal caso, le Parti si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità dell'Accordo, ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni *medio tempore* verificatesi.

Con riguardo agli altri compendi immobiliari pubblici inclusi nel P.U.Va.T. Bologna, ma non espressamente oggetto del presente Accordo, le attività di sviluppo, valorizzazione, razionalizzazione, messa a reddito e dismissione proseguiranno secondo le linee guida definite nel Quadro Generale di Intervento del P.U.Va.T., così come approvate dal Tavolo Tecnico Operativo.

Il presente Accordo, ove necessario, potrà essere declinato in successivi accordi attuativi tra le Parti interessate.

ALLEGATI

- A. Schede tecniche di individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato inclusi nel P.U.Va.T., oggetto dell'Accordo quadro;
- B. Criteri per l'attribuzione al Comune della quota premiale di cui all'art. 3-ter co. 7 D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.;
- C. Elenco dei beni immobili di proprietà dell'Università di Bologna di cui al Piano di Valorizzazione e Dismissione, oggetto della delibera del C.d.A. n. 480 del 9 settembre 2014.

Bologna, 2 marzo 2015

Letto, confermato e sottoscritto			
Per l'Agenzia del Demanio	Per il Comune di Bologna	Per INVIMIT SGR S.p.A.	Per l' <i>Alma Mater Studiorum</i> – Università di Bologna
Il Direttore	Il Sindaco	L'Amministratore Delegato	Il Rettore
_____	_____	_____	_____