

*Ufficio di Piano Urbanistico*

Proposta N.: **DG/PRO/2026/155**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LE SOCIETÀ PROPRIETARIE DELLE AREE, PRELIMINARE ALLA PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA MEDIANTE INTERVENTO DI ADDENSAMENTO E SOSTITUZIONE URBANA DEI COMPLESSI IMMOBILIARI DENOMINATI “ARCIPELAGO NAVILE”**

LA GIUNTA

PREMESSO che:

la Società Arcipelago Navile s.r.l., d’ora in avanti anche “Soggetto attuatore”, è promissaria acquirente di cinque complessi immobiliari siti a Bologna nel Quartiere Navile, nel loro insieme convenzionalmente denominati, ai fini dell’accordo in oggetto e del relativo intervento, “Arcipelago Navile” (e di seguito per brevità anche solo “Arcipelago”);

in particolare, costituiscono l’Arcipelago Navile i seguenti complessi immobiliari:

- 1) area ex Vodafone, posta tra via Don Giovanni Fiammelli n. 1 e via dei Giardini n. 7/2, con affaccio sul Parco dei Giardini della Ca Bura, composta da fabbricati cielo a terra con aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva, distribuito su tre "blocchi" oltre all’area già destinata a distributore carburanti;
- 2) area ex Donini, posta tra via della Croce Coperta n. 6 e via Castel Bolognese n. 1 e n. 3, composta da fabbricati cielo a terra con aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva;
- 3) area Sostegnazzo 1, posta nei pressi del Canale Navile tra via Sostegnazzo n. 1 e via della Cooperazione n. 10, composta da fabbricati cielo a terra con aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva;
- 4) area Sostegnazzo 5, posta nei pressi del Canale Navile e del Sostegno del Landi in via Sostegnazzo n. 5, composta da fabbricati cielo a terra con aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva;
- 5) area Via erbosa, posta tra via Erbosa e il Canale Navile all’altezza del Sostegno del Torreggiani, composta da appezzamenti di terreno con sovrastante fabbricato da cielo a terra in fatiscente stato di conservazione e inagibile;

i sopra menzionati complessi immobiliari, meglio dettagliati nello schema di accordo allegato e nel relativo elaborato tecnico, risultano prevalentemente a destinazione industriale (fatta eccezione dell’area via Erbosa) e versano attualmente in stato di dismissione, con condizioni di degrado di diversa intensità che determinano potenziali criticità sotto il profilo della sicurezza e della salubrità; risultano inoltre caratterizzati da un’elevata densità territoriale e da un diffuso grado di impermeabilizzazione del suolo;

in via preliminare, la superficie territoriale complessiva (STER) dell’Arcipelago e il volume totale esistente (VT) sono indicativamente quantificabili, rispettivamente, in STER mq 66.537 e VT esistente

mc 155.000 circa: tali riferimenti hanno carattere puramente indicativo, non conformativo né vincolante, atteso che lo stato legittimo degli edifici esistenti dovrà essere attestato e verificato mediante apposita relazione tecnica nell'ambito dei successivi procedimenti;

il Soggetto attuatore intende promuovere una serie di interventi per la rigenerazione urbana delle aree che costituiscono l'Arcipelago, da attuarsi mediante un unico intervento coordinato di addensamento e sostituzione urbana, che preveda la demolizione integrale degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici destinati prevalentemente a funzioni residenziali, nonché alle ulteriori funzioni insediabili ammesse dagli strumenti urbanistici;

il Soggetto attuatore intende sviluppare l'intervento di rigenerazione urbana delle suddette aree - situate in un tessuto caratterizzato dalla presenza dell'ecorete del canale Navile e collocate lungo la dorsale della linea verde del tram - con l'obiettivo di promuovere un processo innovativo di riqualificazione urbana integrata, coerentemente con le Strategie Locali del Piano Urbanistico Generale del Comune (PUG);

DATO ATTO che il Soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale:

intendono disciplinare tempi e modalità per la predisposizione, presentazione e successiva valutazione di una proposta di Accordo Operativo unitario, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, avente ad oggetto la rigenerazione urbana mediante intervento di addensamento e sostituzione urbana dell'Arcipelago Navile;

hanno individuato nello schema di accordo allegato, parte integrante del presente atto, le modalità operative, l'iter procedimentale e le tempistiche di svolgimento dei procedimenti in questione;

DATO ATTO in particolare che l'Accordo:

ha natura esclusivamente procedimentale, quale atto ricognitivo e programmatico dei reciproci impegni preliminari delle parti, funzionale alla successiva ordinata attivazione del procedimento di Accordo Operativo; non ha pertanto efficacia conformativa del territorio né comporta attribuzione di diritti edificatori o posizioni giuridiche soggettive in capo ai privati, restando ogni effetto subordinato all'adozione dei successivi procedimenti e atti amministrativi previsti dall'ordinamento, nonché alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale della proposta di Accordo Operativo;

prevede che l'intervento sia definito in forma unitaria con riferimento all'intero "Arcipelago Navile", con la possibilità di articolare la distribuzione dei volumi e delle dotazioni territoriali tra le diverse aree, in coerenza con le caratteristiche proprie delle stesse, con le strategie e le condizioni di sostenibilità del PUG e con gli esiti del procedimento urbanistico;

dà atto che l'Amministrazione ritiene di interesse la proposta di una visione unitaria e coordinata di rigenerazione urbana di diversi interventi privati, per una piena integrazione con le politiche pubbliche per l'implementazione del trasporto pubblico e un miglioramento della fruibilità città pubblica, aumentando sia la quantità di spazi collettivi e attrezzature a disposizione della cittadinanza, sia la qualità e la connessione di quanto già esistente;

contiene l'impegno del Soggetto Attuatore di:

- avviare, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo, un percorso partecipativo relativo alle aree oggetto della proposta di rigenerazione;
- realizzare, per la definizione dell'intervento, un concorso di idee e progettazione secondo quanto previsto dal PUG, azione 1.1c della Disciplina del Piano;

contiene la dichiarazione del Soggetto Attuatore di essere consapevole che gli interventi di addensamento o sostituzione urbana comportanti l'insediamento di usi residenziali o turistico-ricettivi sono subordinati alla partecipazione all'avviso pubblico per manifestazione di interesse pubblicato dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, secondo quanto previsto dal PUG come modificato dalla Variante 2 attualmente in regime di salvaguardia, in particolare al punto 0.2e e all'Azione 1.1c della Disciplina del Piano;

VISTO lo schema di “Accordo tra il Comune di Bologna e le società proprietarie delle aree, preliminare alla proposta di rigenerazione urbana mediante intervento di addensamento e sostituzione urbana dei complessi immobiliari denominati ‘Arcipelago Navile’”, allegato quale parte integrante alla presente deliberazione;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Bologna, nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

DATO atto altresì che - ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. b), e dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017, nonché come convenzionalmente stabilito tra le parti, per assicurare, sin dalla fase preliminare, l'affidabilità del soggetto con cui l'Amministrazione si rapporta - la stipula dell'Accordo è subordinata all'acquisizione dell'informazione antimafia con riferimento al Soggetto attuatore, e l'Accordo contiene una clausola di risoluzione espressa nell'ipotesi di informazione antimafia interdittiva;

VISTO l'atto PG n. 63505/2026 di delega di firma e funzioni in caso di assenza della Capo Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, non si richiede 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;

A voti unanimi e palesi

#### DELIBERA

1. DI APPROVARE lo schema di “Accordo tra il Comune di Bologna e le società proprietarie delle aree, preliminare alla proposta di rigenerazione urbana mediante intervento di addensamento e sostituzione urbana dei complessi immobiliari denominati ‘Arcipelago Navile’”;

2. DI DARE ATTO che alla sottoscrizione dell'accordo di cui al punto precedente del presente dispositivo, per conto del Comune, provvederà l'Assessore con delega a Urbanistica e edilizia privata, pianificazione e progetti strategici, patrimonio, gemello digitale, scienza, ricerca e conoscenza, innovazione digitale, con facoltà di apportare al testo le modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie;

3. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013 la presente deliberazione è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Bologna, nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

La Segretaria Generale  
Maria Riva

La Vice Sindaca  
EMILY MARION CLANCY

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -