

*Ufficio di Piano Urbanistico*

Proposta N.: **DG/PRO/2026/170**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'ACCORDO PREVENTIVO PRELIMINARE ALLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE DELL'AMBITO FS RAVONE-PRATI DENOMINATO "GREEN SOUL"**

#### LA GIUNTA

Premesso che:

la legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, individuando nell'Accordo Operativo di cui all'art. 38 lo strumento attuativo per la realizzazione degli interventi di trasformazione, con particolare riguardo a quelli di addensamento o sostituzione urbana, coerenti con le strategie del Piano Urbanistico Generale;

con deliberazione del Consiglio comunale del 26 luglio 2021, PG n. 342648/2021, il Comune di Bologna ha approvato il proprio Piano Urbanistico Generale (PUG), in vigore dal 29 settembre 2021;

con deliberazione del Consiglio comunale dell'11 novembre 2024, PG n. 803390/2024, il Comune ha approvato una prima variante al PUG (Variante 1), in vigore dal 4 dicembre 2024;

è in corso il procedimento di formazione di una seconda variante al PUG (Variante 2); in particolare, con deliberazione del Consiglio comunale del 15 dicembre 2025, PG n. 948193/2025, è stata assunta la proposta di variante, per la quale attualmente operano, in virtù delle previsioni della medesima deliberazione, le norme di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017;

le "Procedure per gli interventi urbanistici (Disposizioni Organizzative Urbanistiche - Complemento della Disciplina del Piano)" - approvate con deliberazione di Giunta comunale del 10 giugno 2025, PG n. 428874/2025, quale documento che dettaglia le procedure e gli aspetti interni di gestione e organizzazione per la valutazione e approvazione degli interventi urbanistici ai sensi della L.R. 24/2017 e del PUG - prevede la possibilità di concludere, in via preliminare rispetto alla presentazione della proposta di Accordo Operativo, un Accordo preventivo ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241;

ai sensi del paragrafo 1 del suddetto documento, l'Accordo preventivo:

- ha natura facoltativa e procedimentale;
- in ragione di tale natura, può essere proposto dal proprietario o da altro soggetto attore della trasformazione, e non è necessariamente sottoscritto da tutti i soggetti che devono intervenire nella stipula dell'Accordo Operativo;

- è finalizzato a indirizzare le successive fasi di elaborazione e approvazione dell'Accordo Operativo;
- è approvato dalla Giunta comunale e successivamente sottoscritto dalle parti;
- non ha carattere anticipatorio né conformativo della disciplina urbanistica;
- non sostituisce né anticipa le successive valutazioni urbanistiche, ambientali e amministrative previste dalla normativa vigente;

Premesso inoltre che:

in data 25 marzo 2022 il Comune di Bologna e il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane (Gruppo FS) hanno sottoscritto un protocollo d'intesa, approvato con deliberazione della Giunta comunale del 18 marzo 2022, PG n. 132426/2022, finalizzato alla rigenerazione urbana delle aree ferroviarie cittadine, tra cui l'ex scalo ferroviario Ravone (di seguito anche, per brevità, "il sito");

il sito, suddiviso in due parti (una, a nord, di circa 25.300 mq, e l'altra, a sud, di circa 69.800), è localizzato tra le vie Burgatti, del Chiù e della Volta (Quartieri Navile, Porto-Saragozza e Borgo Panigale-Reno) ed è di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l., Trenitalia S.p.a. e Rete Ferroviaria Italiana; nel sito sono presenti edifici in disuso, alcuni dei quali attualmente occupati ma con l'impegno delle proprietà a liberarli;

il Comune e le società del Gruppo FS hanno concordato di candidare il sito alla competizione internazionale "Reinventing Cities", promossa da C40 Cities Climate Leadership Group, finalizzata alla selezione di progetti di rigenerazione urbana resilienti, sostenibili e a zero emissioni di carbonio di siti abbandonati o sottoutilizzati proposti dalle città, mediante confronto concorrenziale tra team partecipanti, intesi come raggruppamenti che devono comprendere, oltre a progettisti ed esperti ambientali, anche almeno "un costruttore, investitore o finanziatore con la capacità economica di mettere in atto il progetto";

all'esito della procedura competitiva internazionale, come da comunicazione del 17 ottobre 2024, è risultata vincitrice la proposta progettuale denominata "Green Soul", presentata dall'omonimo team, con mandataria la società Nhood Services Italy S.p.A.;

Nhood Services Italy S.p.a. ha quindi costituito la Società Project Bologna S.r.l., con atto del 26 giugno 2025; successivamente, con atto del 19 novembre 2025, è stata costituita la società Green Soul S.r.l. con altri soci, apposita società veicolo a cui è stato conferito il progetto e che intende procedere alla relativa attuazione;

come precisato nelle premesse dello schema di accordo allegato, il contratto preliminare di trasferimento delle aree, tra le suddette società e le società proprietarie, non è stato ancora stipulato;

Visto che:

il progetto "Green Soul" si configura come intervento di addensamento e sostituzione urbana ai sensi dell'art. 7, comma 4, lett. c), della L.R. 24/2017, e pertanto deve essere attuato attraverso un Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della medesima legge;

Green Soul S.r.l., con nota del 16 dicembre 2025, ha presentato all'Amministrazione una proposta di Accordo preventivo preliminare alla successiva presentazione della proposta di Accordo Operativo, come previsto dalle richiamate "Procedure per gli interventi urbanistici (Disposizioni Organizzative Urbanistiche - Complemento della Disciplina del Piano)";

la proposta di Accordo preventivo - alla luce della necessità di redigere il successivo Accordo Operativo nel rispetto del PUG e degli impegni scaturenti dalla partecipazione e aggiudicazione del concorso "Reinventing Cities" - è finalizzata a confermare gli impegni assunti dal soggetto proponente e a individuare i contenuti da sviluppare e le questioni da approfondire nell'ambito dell'Accordo Operativo, nonché ad acquisire una valutazione preliminare e orientativa del progetto, con particolare riferimento al progetto urbano, al rapporto ambientale per la verifica di assoggettabilità a Valsat, alla relazione economico-finanziaria, al cronoprogramma, al progetto di informazione e comunicazione, e al programma

definitivo di monitoraggio;

L'Amministrazione - mediante il Settore Ufficio di Piano Urbanistico, sulla scorta dei contributi resi dagli altri uffici e Settori competenti - ha svolto l'istruttoria sulla documentazione presentata, ritenendo che presenti elementi sufficienti per una prima valutazione tecnica rispetto alle condizioni di sostenibilità poste dal PUG e alle modalità di risposta alle sfide ambientali poste da C40/Reinventing Cities, e in particolare espresso le proprie valutazioni e prescrizioni per le successive fasi procedurali e progettuali nell'allegato "Documento di indirizzi per lo sviluppo della proposta progettuale";

come previsto dalle più volte citate "Procedure per gli interventi urbanistici (Disposizioni Organizzative Urbanistiche - Complemento della Disciplina del Piano)", al paragrafo 1.5, la proposta di Accordo preventivo è quindi "sottoposta alla Giunta, che si esprime su di essa in relazione all'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento";

Considerato che l'intervento di rigenerazione urbana, come risultato vincitore del concorso "Reinventing Cities" e come delineato nell'Accordo preventivo e relativi allegati:

- consiste nella realizzazione di un nuovo comparto urbano improntato a criteri di sostenibilità ambientale e resilienza climatica, configurandosi quale intervento strategico di rigenerazione e ricucitura urbana tra la Via Emilia Ponente, l'area del Lazzaretto, il Parco del Reno, l'ex Scalo Ravone e la città storica;
- prevede la sostituzione pressoché integrale del patrimonio edilizio esistente mediante la realizzazione di funzioni residenziali, direzionali, commerciali e ricettive, nonché di un nuovo parco urbano di elevata estensione; per quanto riguarda la funzione residenziale, prevalente, propone un modello di edilizia residenziale libera, pensata per la vendita e per un modello sperimentale "Built-to-rent", e di edilizia residenziale sociale (ERS);
- concentra le volumetrie su una porzione del lotto sud, utilizzando il residuo del lotto come spazio pubblico a verde fruibile, e il lotto nord a verde attrezzato con una connotazione principalmente sportiva;
- è orientato al perseguimento di elevati standard di sostenibilità energetica e ambientale, attraverso la realizzazione di un distretto ad energia positiva, la promozione di una Comunità Energetica Rinnovabile e l'applicazione di principi di economia circolare e sostenibilità dei materiali impiegati;

Visto lo schema di "Accordo preventivo preliminare alla presentazione della proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione dell'ambito FS Ravone-Prati denominato 'Green Soul'", predisposto in accordo tra le Parti (come confermato dall'assenso al testo definitivo espresso dalle due società firmatarie, Nhood Services Italy S.p.A. in qualità di mandataria del team vincitore del concorso "Reinventing Cities", Green Soul in qualità di proponente attuatore, rispettivamente con note PG n. 428516/2026 e PG n. 428509/2026) e allegato quale parte integrante della presente deliberazione, il quale:

- ribadisce gli obiettivi generali della trasformazione urbana;
- disciplina le modalità di prosecuzione del procedimento urbanistico;
- prefigura le modalità di attuazione dell'intervento, che si prevede per stralci funzionali (s ubordinatamente alla dimostrazione dell'autonomia funzionale e della sostenibilità urbanistica di ciascuna fase, nonché dell'adeguata dotazione di infrastrutture, servizi e spazi pubblici necessari in ciascuna fase);
- indica i documenti e approfondimenti progettuali, ambientali, infrastrutturali ed economico-finanziari da predisporre e sviluppare nelle successive fasi;
- definisce ruoli e impegni delle parti coinvolte e modalità di coordinamento delle rispettive attività;
- cita il "Documento di indirizzi per lo sviluppo della proposta progettuale" quale riferimento per lo sviluppo del progetto al fine della proposta di Accordo Operativo;
- richiama alcuni presupposti indefettibili di sostenibilità e fattibilità dell'intervento, tra cui quelli connessi alla realizzazione della Stazione del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) "Prati di Caprara" e dell'infrastruttura viaria di collegamento stradale est-ovest denominata "sussidiaria alla via Emilia Ponente";

Visto in particolare, rispetto a tali presupposti di sostenibilità e fattibilità, che nell'Accordo preventivo si stabilisce:

- che la Stazione SFM "Prati di Caprara", "è tra gli elementi primari della sostenibilità e fattibilità dell'intervento, e che le decisioni circa la sua realizzazione saranno condizionanti rispetto all'articolazione degli stralci funzionali di attuazione ed alle necessarie opere complementari. Pertanto è

necessario acquisire elementi di maggior certezza sulla realizzazione di tale opera; in particolare un impegno al finanziamento e il cronoprogramma dell'attuazione sono da intendersi elementi prodromici alla presentazione della Proposta di Accordo operativo e presupposti per l'approvazione e la stipula dello stesso. In sede di valutazione e approvazione della proposta di Accordo operativo, il Comune valuterà la sostenibilità e fattibilità dell'intervento in ragione del grado di certezza e di definizione delle garanzie in quel momento esistenti circa la realizzazione della Stazione.”;

- rispetto alla “sussidiaria alla via Emilia Ponente” - costituita da tre distinte tratte la cui realizzazione è in capo a soggetti diversi, come meglio specificato nello schema di accordo allegato - che “la sostenibilità dell'intervento urbanistico è condizionata dal verificarsi degli elementi di fattibilità dei tre tratti di infrastruttura sopracitati ma dovrà comunque essere ulteriormente valutata nell'ambito dello studio di traffico a carico della Società nell'ambito delle valutazioni di sostenibilità del successivo Accordo operativo.”

Visto inoltre il più volte citato “Documento di indirizzi per lo sviluppo della proposta progettuale”, anch'esso allegato quale parte integrante della presente deliberazione, che individua le principali condizioni di sostenibilità e gli obiettivi pubblici cui dovrà conformarsi la successiva proposta di Accordo Operativo, nonché gli ulteriori approfondimenti istruttori necessari in sede di valutazione di quest'ultima;

Dato atto, con riferimento alle successive procedure di approvazione dell'Accordo Operativo, che la proposta di Variante 2 al Piano Urbanistico Generale assunta dall'Amministrazione introduce, tra le altre, le seguenti disposizioni:

- “gli interventi di Addensamento o sostituzione urbana che prevedono l'insediamento di usi residenziali (A) e turistico ricettivi B1 e B3 sono subordinati alla partecipazione ad avviso pubblico di manifestazione di interesse, pubblicato ai sensi della Lr 24/2017 - art. 38 e secondo quanto previsto dal punto 0.2e” della Disciplina di Piano” [capoverso v2.1070];

- “Tutti gli interventi urbanistici devono ricorrere a concorsi di idee o di progettazione, eventualmente anche integrati a processi di partecipazione, di cui alla Lr 24/2017 - art. 17 e al Regolamento edilizio - art. 13 al fine di garantire un'elevata qualità dei progetti” [capoverso v2.1073];

Considerato che il progetto “Green Soul” è stato selezionato nell'ambito della procedura competitiva internazionale “Reinventing Cities”, la quale per caratteristiche, finalità e modalità di selezione, può essere ritenuta coerente e sostanzialmente equivalente alle forme di evidenza pubblica e di concorso progettuale richiamate dalle disposizioni sopra citate;

Ritenuto pertanto che la successiva eventuale presentazione della proposta di Accordo Operativo relativa all'intervento in oggetto possa avvenire senza l'attivazione delle ulteriori procedure previste dai richiamati capoversi v2.1070 e v2.1073 della proposta di Variante 2 al PUG;

Considerato infine che:

la proposta progettuale presenta rilevanti profili di interesse pubblico - soprattutto in relazione agli obiettivi di rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale, innovazione climatica e qualificazione dello spazio pubblico perseguiti dal Comune di Bologna - già riconosciuti nei sopra-citati accordi con la proprietà e negli atti finalizzati alla candidatura del sito al concorso “Reinventing Cities”;

l'Accordo preventivo costituisce strumento utile a definire un quadro condiviso di riferimento per la successiva elaborazione della proposta di Accordo Operativo, consentendo di orientare gli approfondimenti progettuali e istruttori verso obiettivi coerenti con il PUG e con l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione;

l'approvazione e la stipula dell'Accordo preventivo non comportano alcun effetto conformativo dei suoli né approvazione urbanistica dell'intervento; che la successiva eventuale proposta di Accordo Operativo sarà sottoposta alle procedure, verifiche, valutazioni e approvazioni previste dalla L.R. 24/2017 e dalla disciplina comunale vigente, senza che l'Accordo preventivo approvato con il presente atto determini alcun vincolo o limitazione rispetto alle autonome valutazioni e determinazioni degli enti e organi competenti nell'ambito del successivo procedimento di approvazione dell'Accordo Operativo;

Ritenuto pertanto:

di approvare lo schema di “Accordo preventivo preliminare alla presentazione della proposta di Accordo Operativo per l’attuazione dell’intervento di rigenerazione dell’ambito FS Ravone-Prati denominato ‘Green Soul’”, allegato quale parte integrante della presente deliberazione;

di approvare altresì il “Documento di indirizzi per lo sviluppo della proposta progettuale” relativo al medesimo intervento, anch’esso allegato quale parte integrante della presente deliberazione;

Dato atto che:

la stipula dell’Accordo preventivo in oggetto - in quanto atto di natura procedimentale finalizzato a orientare le successive fasi di elaborazione della proposta di Accordo Operativo - non incide in alcun modo sui diritti, sulle facoltà e sulla piena disponibilità delle aree interessate in capo alla proprietà;

l’eventuale successivo Accordo Operativo potrà essere stipulato esclusivamente dal soggetto avente titolo sulle aree interessate ovvero munito di espresso mandato o delega della proprietà;

della presente deliberazione sarà data comunicazione alla proprietà delle aree;

Dato atto inoltre che:

ai sensi dell’art. 2, comma 2, lett. b) della L.R. 24/2017 (che stabilisce che le pubbliche amministrazioni deputate all’esercizio delle funzioni di governo del territorio acquisiscono l’informazione antimafia “per i soggetti privati proponenti”), nonché dell’art. 38, comma 4, della stessa legge regionale (che dispone il medesimo obbligo di acquisizione dell’informazione antimafia per “i soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi”), letto congiuntamente all’art. 11, comma 3, della L. 241/1990 (secondo cui “gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi”), la stipula dell’accordo preventivo in oggetto è subordinata all’acquisizione dell’informazione antimafia di cui all’art. 84, comma 3, del D.Lgs. 159/2011 e alla previsione nell’accordo di una clausola risolutiva espressa in caso di informazione antimafia interdittiva;

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;

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;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell’ente, e che pertanto non è richiesto, 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;

A voti unanimi e palesi,

**DELIBERA**

1) DI APPROVARE lo schema di “Accordo preventivo preliminare alla presentazione della proposta di Accordo Operativo per l’attuazione dell’intervento di rigenerazione dell’ambito FS Ravone-Prati denominato ‘Green Soul’”, allegato quale parte integrante della presente deliberazione sotto la lettera “A”, riconoscendo l’interesse pubblico della proposta progettuale in questione;

2) DI APPROVARE altresì il “Documento di indirizzi per lo sviluppo della proposta progettuale”, allegato quale parte integrante della presente deliberazione sotto la lettera “B”;

3) DI DARE ATTO che l'approvazione e la stipula dell'Accordo preventivo non comportano alcun effetto conformativo dei suoli né approvazione urbanistica dell'intervento, e che la successiva eventuale proposta di Accordo Operativo sarà sottoposta alle procedure, verifiche, valutazioni e approvazioni previste dalla L.R. 24/2017 e dalla disciplina comunale vigente, senza che l'Accordo preventivo approvato con il presente atto determini alcun vincolo o limitazione rispetto alle autonome valutazioni e determinazioni degli enti e organi competenti nell'ambito del successivo procedimento di approvazione dell'Accordo Operativo;

4) DI AUTORIZZARE il Direttore del Settore Ufficio di Piano Urbanistico alla sottoscrizione dell'Accordo preventivo, con facoltà di apportare modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie in sede di stipula;

5) DI DARE ATTO che, in ragione della partecipazione e selezione della proposta progettuale nell'ambito della procedura competitiva internazionale "Reinventing Cities", la successiva eventuale presentazione della proposta di Accordo Operativo relativa all'intervento in oggetto potrà avvenire:  
(i) senza preventiva partecipazione ad avviso pubblico di manifestazione di interesse pubblicato ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, di cui al capoverso v2.1070 della Disciplina del Piano della proposta di Variante 2 al PUG assunta;  
(ii) senza ricorso a concorsi di idee o di progettazione, di cui al capoverso v2.1073 della Disciplina del Piano della proposta di Variante 2 al PUG assunta;  
anche nell'ipotesi di approvazione o di entrata in vigore della Variante 2 con conferma di disposizioni analoghe o corrispondenti.

La Segretaria Generale  
Maria Riva

Il Sindaco  
Matteo Lepore

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