

Ufficio di Piano Urbanistico

Proposta N.: **DG/PRO/2026/194**

OGGETTO: CANDIDATURA DEL SITO “EX CASERMA STA.MO.TO.” ALLA COMPETIZIONE INTERNAZIONALE “REINVENTING CITIES. A GLOBAL COMPETITION FOR ZERO-CARBON AND RESILIENT URBAN PROJECTS” (EDIZIONE 2026). DEFINIZIONE DI INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL DOCUMENTO CON I REQUISITI DEL SITO (“SITE REQUIREMENTS, SR”)

LA GIUNTA

PREMESSO che “Reinventing Cities - A global competition for zero-carbon and resilient urban projects” (di seguito “Reinventing Cities”):

- è una competizione internazionale promossa dal network C40 “Cities Climate Leadership Group”, rete di quasi 100 tra le più grandi città del mondo costituita per collaborare alla realizzazione di azioni per affrontare la crisi climatica;
- è finalizzata alla rigenerazione urbana di siti abbandonati o sottoutilizzati attraverso progetti caratterizzati da resilienza e sostenibilità e che promuovano soluzioni, anche innovative, per la riduzione delle emissioni inquinanti, con l’obiettivo di sviluppare interventi a zero emissioni e, più in generale, soluzioni climatiche innovative e replicabili che siano di beneficio per le comunità locali;
- mira, in particolare, alla selezione di progetti di rigenerazione su siti individuati e proposti dalle città (o dai loro partner), caratterizzati da stato di abbandono o sottoutilizzo e che siano pronti per essere ceduti e trasformati;
- si concretizza in un confronto concorrenziale tra i 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”;
- prevede un percorso di selezione dei progetti articolato in due fasi: una prima fase, di manifestazione d’interesse, in cui i team candidati illustrano l’approccio generale del progetto e descrivono sinteticamente le soluzioni proposte; una seconda fase, in cui i team ammessi elaborano e presentano le proposte finali, tra le quali è individuato il progetto vincitore;
- è disciplinato, almeno per la prima fase, da un Regolamento che si applica a tutti i siti (“Regolamento per la Fase di Manifestazione di Interesse”) e da un documento specifico per ogni area, contenente i Requisiti del Sito (“Site Requirements, SR”);
- contribuisce, in definitiva, a individuare le funzioni più adatte, condivise e sostenibili dal punto di vista economico, sociale ed ambientale, per la trasformazione dei luoghi;

DATO ATTO che:

la città di Bologna ha aderito a Reinventing Cities nel 2022 e nel 2024, candidando alcuni siti di proprietà

di enti pubblici diversi dal Comune (come indicati nelle deliberazioni di Giunta comunale del 3 maggio 2022, PG n. 208900/2022, e del 26 gennaio 2024, PG n. 51565/2024) e riscontrando un notevole interesse da parte dei team partecipanti, che hanno sottoposto innovative proposte di rigenerazione;

con deliberazione di Giunta comunale del 5 maggio 2026, PG n. 382041/2026, l'Amministrazione ha assentito la candidatura all'edizione 2026 dei siti "ex Caserma Sta.Mo.To" e "Mattei 106", poi formalizzata con lettera del Sindaco dell'8 maggio 2026, PG n. 396455/2026;

DATO ATTO, per quanto riguarda il sito "ex Caserma Sta.Mo.To", che la candidatura era stata preceduta:

- dalla stipula, con Agenzia del Demanio, Regione Emilia-Romagna e Università di Bologna, di un accordo di "attuazione del Piano Città degli immobili pubblici", approvato con deliberazione di Giunta comunale del 17 aprile 2026, PG n. 311177/2026, finalizzato a definire congiuntamente la destinazione ottimale di alcuni immobili pubblici, appartenenti anche al demanio pubblico dello Stato, parzialmente utilizzati, ovvero in disuso o il cui utilizzo attuale non ne valorizza appieno il potenziale, tra cui il compendio immobiliare della ex caserma StaMoTo (porzione dismessa), in gestione all'Agenzia del Demanio e ubicato nella prima periferia di Bologna, nel Quartiere San Donato-San Vitale, tra via Castelmerlo, via del Parco e viale Felsina;
- dalla condivisione, tra Comune e Agenzia del Demanio, della volontà di candidare tale compendio immobiliare (identificandolo con il nome "ex caserma StaMoTo") a Reinventing Cities, edizione 2026;

CONSIDERATO che:

alcune delle dieci "Sfide per il Clima" definite da Reinventing Cities, che i team partecipanti sono invitati ad affrontare, investono ambiti più ampi di quanto previsto dal Piano Urbanistico Generale (PUG) e dal Regolamento Edilizio del Comune di Bologna, fermo restando che le norme di legge e regolamentari specifiche di ogni città partecipante prevalgono, ove in contrasto o più restrittive, sulle disposizioni indicate dal bando;

Agenzia del Demanio, per il sito "ex StaMoTo", ha di conseguenza manifestato l'esigenza di definire congiuntamente al Comune i requisiti qualitativi che il progetto dovrà soddisfare, nonché di individuare congiuntamente ulteriori obiettivi e indicazioni di carattere prestazionale e/o funzionale, da ultimo con comunicazione PG n. 466003/2026;

al contempo l'Amministrazione ha interesse ad individuare fin dalla fase di candidatura del sito alla competizione internazionale alcuni elementi utili ad indirizzare i team partecipanti verso gli elevati standard di qualità urbana attesi e verso il tipo di insediamento ritenuto maggiormente compatibile con gli obiettivi e le strategie del PUG;

ATTESO, come già stabilito dalla citata deliberazione PG n. 382041/2026, che il documento con i Requisiti del Sito ("Site Requirements, SR") sarà redatto in collaborazione tra l'Amministrazione e l'Agenzia del Demanio, e approvato dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico del Comune;

RITENUTO, per i motivi suesposti, di approvare i seguenti indirizzi per la predisposizione di tale documento:

"La proposta di intervenire in un'area dismessa come l'ex caserma Sta.Mo.To ha la finalità di realizzare

residenze e alloggi universitari sia a libero mercato sia convenzionati come da definizione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) data dal PUG, azione 2.1b della Disciplina del Piano, integrati con terziario direzionale, commerciale, spazi sportivi, che garantiscano un buon mix di funzioni urbane, con un'alta attenzione alle valutazioni di sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

La Disciplina del PUG non specifica quali usi possano essere insediati nelle aree, affidando alle valutazioni specifiche del progetto la dimostrazione della sostenibilità e compatibilità del progetto. Tali valutazioni, di carattere sociale e ambientale, sono indicate in alcune azioni specifiche a seconda dell'intervento. Tuttavia, l'obiettivo dell'Agenzia del Demanio, in quanto proprietario, e del Comune di Bologna, è di contribuire attraverso la trasformazione di quest'area all'attuazione delle previsioni del Piano per l'Abitare, dedicando una parte anche a student housing convenzionato.

Intercettando le criticità emerse dall'ascolto dei cittadini, attraverso la realizzazione dell'intervento, il Comune di Bologna intende incrementare le proprie dotazioni pubbliche di verde e rendere fruibili spazi di sosta pubblica, questi ultimi in particolare in adiacenza di via Castelmerlo e viale Felsina. Il verde pubblico fruibile dovrà essere progettato in continuità con le adiacenti proprietà comunali, in particolare sul confine orientale dove è in corso di progettazione l'intervento Talea. Il Comune valuta inoltre la possibilità di richiedere in cessione i tre piccoli fabbricati vincolati posti in prossimità dell'ingresso carrabile di via del Parco.

In merito alla capacità edificatoria dell'area, si specifica che il PUG non può conformare diritti edificatori per interventi di questo tipo, poiché l'art. 26 comma 1 della L.R. 24/2017 afferma che l'attribuzione di diritti edificatori compete agli accordi operativi e ai piani attuativi di iniziativa pubblica in attuazione alle previsioni generali del PUG; il Piano è competente limitatamente alla disciplina degli interventi attuabili per intervento diretto. Tuttavia, in analogia agli interventi diretti, è possibile ricavare dalla disciplina normativa il principio generale che gli interventi di "riuso e rigenerazione urbana" abbiano come riferimento di partenza la volumetria preesistente sull'area: ciò è coerente con le affermazioni contenute nella Disciplina di piano che regolano gli interventi "a parità di volumetria che insiste sui lotti" (azione 1.1a "Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente", azione 1.1c "Favorire interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree edificate e dei suoli antropizzati"), pur con alcune limitazioni in determinati casi.

Per questa ragione, nella logica dell'intervento di "sostituzione e addensamento urbano", valutata l'attuale consistenza in relazione alle condizioni espresse dalle azioni della Disciplina del Pug, si ritiene che il parametro urbanistico della volumetria totale esistente sia un riferimento utilizzabile per le valutazioni di questa procedura, e più in particolare che il contenimento della volumetria entro i limiti dell'esistente costituisca un elemento che concorre alla qualità complessiva e all'interesse pubblico dell'intervento. Il parametro della volumetria totale esistente, che non sarebbe vincolante nel momento della redazione dell'Accordo Operativo, viene pertanto fissato in questa occasione come dimensione massima realizzabile e non suscettibile di incrementi anche futuri. L'Accordo Operativo dovrà in ogni caso dimostrare la sostenibilità della capacità edificatoria proposta".

DATO ATTO che Comune e Agenzia del Demanio valuteranno l'opportunità o l'utilità di concludere un accordo ex art. 15 della legge 241/1990 con il quale condividere i contenuti dello schema di convenzione per l'attuazione del progetto;

DATO ATTO in generale che le attività di trasformazione e valorizzazione del sito, configurando un intervento di assensamento o sostituzione urbana ai sensi dell'art. 7, comma 4, lett. c), della L.R. 24/2017, dovranno essere attuate mediante lo strumento dell'Accordo Operativo di cui all'art. 38 della medesima legge, con tutte le garanzie procedurali, partecipative e di integrazione delle valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale che esso comporta;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

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 economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, il parere del 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, con riferimento alla candidatura del sito “ex Caserma Sta.Mo.To.” alla competizione internazionale “Reinventing Cities. A global competition for zero-carbon and resilient urban projects” (edizione 2026), gli indirizzi per la redazione del documento con i Requisiti del Sito (“Site Requirements, SR”), come indicati in premessa.

Infine, con votazione separata, all’unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

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. -