

Avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale tramite Accordi operativi (ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017)

Art. 1 - Premessa

La Lr 24/2017 promuove la rigenerazione delle aree edificate e la limitazione del consumo di suolo, con l'obiettivo di accrescere l'attrattività del territorio attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito (art. 7, comma 1). Viene individuato l'Accordo operativo quale principale strumento per l'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Generale (PUG) relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni (art. 38 co. 1) e quale strumento applicativo degli interventi di Addensamento o Sostituzione urbana, previsti nelle aree strategiche, marginali, dismesse e a significative trasformazioni (art. 7 co. 4 lett. c).

Il Comune di Bologna, con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 948193/2025 del 15 dicembre 2025, ha assunto proposta di "Variante 2" al PUG di Bologna, con contestuale disposizione dell'operatività delle norme di salvaguardia di cui all'art. 27 della Lr 24/2017 sin dalla data di assunzione.

Con tale proposta di Variante 2 è stato esplicitato nel PUG che per promuovere la presentazione delle proposte di Accordi operativi, ai sensi della Lr 24/2017 - art. 38, il Comune pubblica periodicamente avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire e fornisce indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, da osservarsi nella predisposizione del progetto urbano (Disciplina del Piano - punto 0.2e). La partecipazione a tali avvisi pubblici è obbligatoria per interventi di Addensamento o Sostituzione urbana che coinvolgono usi residenziali (A) o turistico ricettivi B1 e B3 (Disciplina del Piano - Azione 1.1c), al fine di indirizzare e coordinare le differenti proposte per massimizzarne l'impatto positivo in termini di rigenerazione urbana.

Ritenuto quindi di procedere con la pubblicazione del primo avviso pubblico di manifestazione di interesse per Accordi operativi, la Giunta comunale con deliberazione PG n. 108837/2026 del 17/02/2026 ha promosso un percorso di partecipazione preliminare, tenuto comunque conto dei percorsi di coinvolgimento già in essere, tra i quali: attività continuativa di ascolto nei laboratori di quartiere annuali per il bilancio partecipativo; attività legate a Bologna Verde, tra cui gli eventi rientranti nel progetto TALEA - Green Cells Leading The Green Transition (Cellule Verdi per la transizione Verde), vincitore del bando per Azioni innovative dell'Iniziativa Urbana Europea, per la priorità "Rendere le città più ecologiche" (EUI - European Urban Initiative - Innovative Actions - Il Call - Greening cities), che mira a contribuire alla riduzione degli effetti legati alle ondate di calore e delle isole di calore nel contesto urbano di Bologna e garantire un cambiamento duraturo sia a livello climatico-ambientale che socio-economico; attività legate al Piano per l'Abitare, le cui linee d'indirizzo sono state approvate con deliberazione del Consiglio comunale del 10 luglio 2023, PG n. 469844, al fine di costituire un insieme coordinato di strategie, azioni e strumenti, di breve e medio periodo, con lo scopo di ridurre la tensione abitativa, stimolando la rigenerazione dei tessuti urbani, migliorando l'abitabilità e l'attrattività della città, tra cui percorsi partecipativi per la costruzione di nuove forme di convivenza. Il percorso preliminare è stato articolato in due incontri pubblici, dedicati alla

condivisione dei contenuti della Variante 2, e in una consultazione rivolta alla cittadinanza, tramite questionario online [>>](#). Gli esiti di tali percorsi, oltre ad aver contribuito alla definizione degli obiettivi del presente avviso, possono costituire un utile riferimento per i soggetti proponenti le proposte di intervento.

Art. 2 - Finalità dell'avviso

Come richiamato in premessa, il presente avviso pubblico è propedeutico alla presentazione di Accordi operativi, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati.

L'avviso ha la finalità di promuovere interventi di rigenerazione urbana, garantendo il perseguimento degli obiettivi del PUG, tramite l'attuazione delle sue diverse Strategie e Azioni, e degli obiettivi contenuti nei disegni programmatici di mandato. Nello specifico si fa riferimento a:

- Città della Conoscenza;
- Impronta verde e percorso Bologna Verde;
- Missione Clima;
- Bologna città 30;
- Piano per l'abitare.

In particolare, vengono affrontati i seguenti temi specifici, meglio dettagliati dal seguente art. 3:

- diffusione di spazi per conoscenza, cultura e formazione;
- mitigazione e adattamento agli effetti del cambiamento climatico, per una città neutrale e resiliente;
- modelli innovativi per una transizione energetica giusta;
- risanamento e rinaturazione di aree fortemente antropizzate, degradate o da de-sigillare e del loro contesto;
- spazi per servizi di prossimità al piano terra;
- mobilità sostenibile e limitazione della velocità;
- forme di abitare collaborativo, governance per l'edilizia sociale, anche per l'attrazione e il mantenimento dei talenti.

Art. 3 - Ammissibilità delle proposte

Attraverso il presente avviso pubblico il Comune intende promuovere interventi che contribuiscono all'attuazione dei progetti strategici dell'Amministrazione. In tal senso, le proposte devono sviluppare almeno due temi specifici tra quelli elencati nel precedente art. 2, così come declinati di seguito.

L'impatto delle proposte rispetto agli obiettivi deve essere adeguatamente parametrato alla scala volumetrica e territoriale della proposta di intervento.

La presentazione di una proposta comporta, da parte del Proponente, l'assunzione di un formale impegno, per la successiva fase di predisposizione e presentazione della proposta di Accordo Operativo, a mantenere e sviluppare coerentemente i temi specifici dichiarati in sede

di risposta al presente avviso, eventualmente valutando gli opportuni aggiornamenti rispetto ad evoluzioni tecnologiche, normative ed esigenze sito-specifiche mutate.

Diffusione di spazi per conoscenza, cultura e formazione

Interventi che contribuiscano alla realizzazione della "Città della Conoscenza", tramite insediamento di nuove aziende in settori ad alto valore innovativo e sociale, quali: economia circolare, cultura, turismo, servizi digitali, servizi per la cura e il benessere sociale, industria del gusto ed economia di prossimità, in linea con gli obiettivi di cui all'Azione 3.2d della Disciplina del Piano.

Interventi che contribuiscano all'integrazione dei "Piani Urbani Integrati" (PUI), approvati dal Comune e dalla Città Metropolitana nell'ambito del Piano Nazionale Ripresa e Resilienza (M5C2 - Inv.2.2: "Rete Metropolitana per la Conoscenza: la Grande Bologna"), per il miglioramento di ampie aree urbane degradate, la rigenerazione e la rivitalizzazione economica, con particolare attenzione alla riqualificazione dell'accessibilità e delle infrastrutture.

Interventi finalizzati all'attrazione e all'accoglienza di talenti, professionisti e lavoratori qualificati in rapporto alla "Via della Conoscenza", prevedendo anche forme di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per la residenzialità temporanea, dimostrando come l'offerta abitativa proposta si connetta con la Via della Conoscenza.

Materiali utili da consultare:

- *Città della Conoscenza. Innovazione, ricerca, cultura: rigeneriamo Bologna* [>>](#)
- *Distretto Via della Conoscenza* [>>](#)

Mitigazione e adattamento agli effetti del cambiamento climatico, per una città neutrale e resiliente

Interventi che contribuiscano allo sviluppo dell'ecorete urbana ed al rafforzamento dei servizi ecosistemici di regolazione, mitigazione e adattamento, attraverso strategie di rinverdimento e forestazione urbana, di collegamento dei parchi territoriali tra loro e con il centro storico, di realizzazione di nuove aree verdi fruibili e sperimentali, anche a vocazione naturalistica, con riferimento alle mappe messe a disposizione. Questi interventi devono ispirarsi agli obiettivi del progetto strategico di mandato "Impronta Verde".

Le proposte di intervento sugli spazi pubblici devono privilegiare tipologie di opere che prevedano il raggiungimento di elevate prestazioni ambientali attraverso sistemi costruttivi con ridotti impatti manutentivi e gestionali.

Interventi che propongano nuovi rifugi climatici (luoghi pubblici ad accesso libero e gratuito che offrono ristoro dalle temperature estreme e da altri fenomeni meteorologici avversi nel periodo estivo), caratterizzati da elevata accessibilità per la popolazione, in parti di città attualmente non servite dalla rete esistente.

Interventi che contribuiscano al drenaggio urbano, all'incremento dei suoli permeabili (non costruiti/pavimentati), al risparmio idrico, alla regolazione delle portate anche in caso di eventi estremi, nonché al raffrescamento urbano attraverso l'utilizzo di superfici rinverdate, interventi di potenziamento del bilancio arboreo (urbano e a scala locale) e materiali altamente riflettenti, in sinergia con il PAESC e con il Contratto climatico della Città, scaturito anche dagli esiti delle raccomandazioni e proposte dell'Assemblea Cittadina per il clima.

Materiali utili da consultare:

- *Impronta Verde. Una proposta di strategia del verde per innervare le trasformazioni urbane* >>
- *Impronta Verde. Cartografia* >>
- *Bologna Verde. Azioni condivise per il rinverdimento della città* >>
- *Rifugi climatici del Comune di Bologna* >>
- *Mappa interattiva dei Rifugi climatici del Comune di Bologna* >>
- *Piano d'azione per l'energia sostenibile e il clima (PAESC)* >>
- *Bologna Missione Clima. Approvazione del contratto climatico della città di Bologna, con particolare riferimento al principio guida 3 "Integrazione tra politiche di mitigazione e adattamento, per una città neutrale e resiliente"* >>
- *Assemblea Cittadina per il clima di Bologna. Rapporto finale* >>

Modelli innovativi per una transizione energetica giusta

Interventi che concorrano a perseguire e promuovere la transizione energetica della città, garantendo il principio di equità e giustizia climatica, attraverso trasformazioni urbane orientate a modelli basati sulla riduzione dei consumi, sull'efficientamento energetico, sulla produzione, utilizzo e condivisione di energia rinnovabile. Tali trasformazioni possono prevedere, in misura ponderata rispetto alla scala dell'intervento:

- l'attivazione di modelli innovativi e sinergie volte al recupero di energia da altre attività (quali data center, impianti industriali, ecc), in coerenza ed evoluzione dell'Azione 1.4b della Disciplina del Piano;
- il raggiungimento di certificati standard internazionali di sostenibilità ambientale degli edifici, comprendendo in particolare la valutazione dell'impronta di carbonio (emissioni di gas effetto serra generate dal progetto annualmente durante il suo ciclo di vita - costruzione, messa in opera, fine del ciclo di vita) attraverso il Life Cycle Assessment (LCA) o Valutazione del ciclo di vita rispetto all'impronta di carbonio di un progetto standard (BAU – *Business As Usual*) o analoghe valutazioni/certificazioni sulla sostenibilità delle costruzioni;
- la progettazione flessibile e modulare, che consenta future riconversioni dell'edificio per allungarne la vita utile, il riutilizzo e il riciclo dei materiali da costruzione, in coerenza ed evoluzione dell'Azione 1.4c della Disciplina del PUG, e ove possibile il riutilizzo di edifici esistenti, piuttosto che la loro demolizione o la costruzione di nuove strutture.

Materiali utili da consultare:

- *Bologna Missione Clima. Approvazione del contratto climatico della città di Bologna, con particolare riferimento al principio guida 1 "Transizione energetica giusta"* >>

Risanamento e rinaturazione di aree fortemente antropizzate, degradate o da de-sigillare e del loro contesto

Interventi che contribuiscano direttamente al risanamento e alla rinaturazione di aree fortemente antropizzate/degradate/edificate, oltre che del loro contesto, anche al fine di perseguire obiettivi di ripristino delle funzioni ecologiche, chimiche e fisiche dei suoli, la biodiversità e il fitorimedio dell'ambiente urbano.

Interventi che propongano trasferimenti di volumetrie esistenti dalle "Aree fluviali dove de-sigillare" verso aree idonee, in coerenza con l'Azione 1.1d della Disciplina del PUG, anche eventualmente considerando l'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana di cui all'art. 15 della Lr 24/2017, nel quale possono essere inserite anche aree con l'impegno al calmieramento del prezzo. Le proposte sulle aree da de-sigillare devono valutare le opportune modalità di cessione e/o gestione delle aree e degli immobili esistenti, gli interventi di sistemazione e rinaturalizzazione in rapporto tra stato di fatto e di progetto.

Interventi che coinvolgano edifici di interesse collabenti, dismessi o in via di dismissione nelle "Aree fluviali dove de-sigillare" e che, non potendone prevedere la delocalizzazione, ne propongano il recupero conservativo e la valorizzazione, delocalizzando contestualmente la capacità edificatoria (o una sua parte) in altre aree urbanisticamente compatibili.

In riferimento all'obiettivo di miglioramento del clima acustico, interventi che, oltre a quanto dovuto per il rispetto dei limiti acustici normativi, prevedano opere di mitigazione acustica aggiuntive a beneficio di residenti o ricettori esistenti che già allo stato attuale presentano una situazione non a norma, in linea con quanto indicato nel Piano d'azione di gestione del rumore ambientale 2024.

Materiali utili da consultare:

- *Piano d'azione di gestione del rumore ambientale 2024* [>>](#)

Spazi per servizi di prossimità al piano terra

Interventi che propongano nei locali al piano terra degli edifici servizi di prossimità (riconducibili alle categorie sociale e cultura) e spazi di co-working e di co-studying, insieme a un progetto di governance e di innovazione sociale in grado di massimizzare l'obiettivo di creare relazione tra spazi pubblici esterni e spazi interni e di aumentare il presidio sociale.

Interventi che, ricadendo in areale dove non è raggiunta la quantità di 30 mq pro capite di dotazioni territoriali (come riportato nel bilancio delle dotazioni pro capite presente in Profilo e conoscenze - Approfondimento conoscitivo c3.2), cedano aree per attrezzature pubbliche e spazi collettivi in quantità superiori a quelle già fissate dalla Disciplina di Piano, con soluzioni opportunamente collegate all'utilizzazione dei piani terra degli edifici.

Mobilità sostenibile e limitazione della velocità

Interventi che propongano la riqualificazione di spazi pubblici dedicati alla mobilità e/o infrastrutture già esistenti nel medesimo areale, con obiettivi di miglioramento della sicurezza, vivibilità e qualità dell'ambiente urbano.

Interventi che realizzino spazi che promuovano la mobilità sostenibile, quali nuove piazze e strade scolastiche.

Materiali utili da consultare:

- *Piano particolareggiato in materia di gestione della velocità nelle strade urbane di Bologna* >>
- *Approvazione delle "Linee guida per la mobilità scolastica sostenibile e sicura a Bologna"* >>

Forme di abitare collaborativo, governance per l'edilizia sociale, anche per l'attrazione e il mantenimento dei talenti

Interventi che propongano nuove forme di abitare collaborativo rivolte a:

- persone anziane che, pur avendo a disposizione spazi riservati per la propria autonomia, possano usufruire di servizi di assistenza infermieristica e interventi sanitari di supporto, servizi di consegna dei pasti, della spesa, dei farmaci a domicilio, servizi di teleassistenza/telesoccorso, servizi di assistenza psicologica, presenza di spazi esterni condivisi;
- giovani che possano usufruire di canoni locativi accessibili dedicati a chi è agli inizi della carriera lavorativa o ha discontinuità del reddito, incentrate su nuovi modelli di finanziamento della casa, economie di scala nella gestione quotidiana (utenze, manutenzione), condivisione dei mezzi per la mobilità.

Interventi che propongano forme di abitare collaborativo intergenerazionale fondate sulla coabitazione volontaria e solidale tra persone anziane e giovani.

Interventi che propongano programmi di transizione abitativa per persone senza fissa dimora.

Interventi che, in aggiunta alle quote previste di ERS, propongano forme innovative di affordable housing destinate ai lavoratori.

Materiali utili da consultare:

- *Piano per l'Abitare. Per una città inclusiva, solidale e accogliente* >>
- *Piano per l'Abitare. Sito web* >>
- *Quaderni OMSA* >>

Art. 4 - Contenuti della proposta

Ai fini della partecipazione al presente avviso, i soggetti proponenti dovranno presentare apposito modulo e una relazione illustrativa contenente la descrizione della proposta di intervento e degli elementi utili ai fini della relativa valutazione.

La relazione dovrà contenere, in particolare:

- l'individuazione dell'area oggetto della proposta e il relativo inquadramento nel contesto urbano e territoriale;
- la descrizione sintetica della proposta, con indicazione dei benefici attesi e delle ricadute sul territorio, anche in riferimento alle prestazioni ambientali;
- informazioni utili a evidenziare la coerenza della proposta agli obiettivi e strategie del PUG;
- indicazioni, schemi o rappresentazioni grafiche idonei a dimostrare la rispondenza ai temi specifici selezionati;
- modello economico preliminare del progetto, comprensivo degli ipotizzati costi di costruzione e di sviluppo, degli eventuali costi di bonifica e delle tempistiche per l'attuazione dell'intervento.

La relazione potrà inoltre contenere ulteriori elementi, dati o approfondimenti ritenuti utili dal proponente ai fini della migliore esposizione e valutazione della proposta.

Nella modulistica il proponente dichiara altresì di essere consapevole del percorso individuato dal PUG ai fini della presentazione di un Accordo Operativo, che comprende, oltre alla risposta al presente avviso, anche l'attivazione dei percorsi di coinvolgimento della popolazione e lo svolgimento di un concorso di idee o di progettazione.

Art. 5 - Soggetti aventi titolo a presentare la manifestazione di interesse

Sono ammessi a presentare manifestazioni di interesse:

- i proprietari degli immobili interessati alla manifestazione di interesse;
- i titolari di diritti reali e personali che espressamente consentano la trasformazione oggetto della manifestazione di interesse;
- i mandatarî dei suddetti soggetti che abbiano ricevuto espresso incarico alla presentazione della manifestazione di interesse.

Art. 6 - Durata dell'avviso e modalità di presentazione

Il presente avviso rimane aperto dalla data di pubblicazione fino alla sua revoca, modifica o sostituzione, disposta con successivi provvedimenti dell'Amministrazione comunale, anche in relazione a nuovi indirizzi di mandato.

Le manifestazioni di interesse possono pertanto essere presentate in qualsiasi momento a decorrere dalla data di pubblicazione sull'Albo Pretorio online e sul sito web istituzionale, sul quale rimarrà poi disponibile.

La proposta, completa dei contenuti richiesti, deve essere presentata in formato digitale e sottoscritta con firma digitale dal soggetto avente titolo alla presentazione. L'istanza deve essere trasmessa esclusivamente tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo: urbanistica@pec.comune.bologna.it.

Art. 7 - Modalità di valutazione della manifestazione di interesse

Entro 15 giorni dalla ricezione della proposta, in caso di documentazione incompleta, l'Amministrazione può richiedere integrazioni documentali, sospendendo i tempi di istruttoria.

Durante l'attività istruttoria, che avrà una durata di 60 giorni dalla ricezione della proposta, potranno essere condotti incontri di approfondimento finalizzati a fornire indicazioni per rendere l'intervento maggiormente coerente agli obiettivi del PUG e del presente avviso.

Terminata la fase istruttoria, la Giunta si esprimerà sulla proposta, valutandone la rispondenza agli obiettivi strategici contenuti nel presente avviso ed eventualmente fornendo ulteriori indirizzi utili per la progettazione. L'esito verrà quindi comunicato ai proponenti, al fine dell'eventuale successiva presentazione della proposta di Accordo Operativo.

Si evidenzia che tale valutazione non comporterà alcun diritto per la definizione e approvazione del successivo Accordo Operativo e che i soggetti proponenti non potranno ottenere rimborsi per le spese sostenute per la formulazione della proposta.

Art. 8 - Responsabile del Procedimento e contatti

Ai sensi della Legge n. 241/1990 il Responsabile del procedimento è l'Ing. Francesca Vignoli, Responsabile UI Strumenti di Pianificazione urbanistica, Ufficio di Piano urbanistico del Comune di Bologna.

L'Amministrazione competente è il Comune di Bologna.

Possono essere richieste informazioni e/o chiarimenti presso l'Ufficio di Piano urbanistico del Comune di Bologna inviando una e-mail con oggetto "Avviso pubblico rigenerazione urbana tramite AO" al seguente indirizzo e-mail: ufficiodipianourbanistica@comune.bologna.it