

Verbale della Seduta di Giunta del 13/10/2026 n. 44/2026

Delibera di Giunta di approvazione proposta

Rep. n. DG/2026/274 P.g.n. 808477/2026

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E INVIMIT SGR S.P.A. "PRELIMINARE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017, N. 24 - AMBITO PRATI DI CAPRARA EST/OVEST"

Il giorno 13 (tredici martedì) del mese di ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 09:00 e ss., con l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita la Giunta Comunale, nella Civica Residenza.

Sono presenti all'atto della trattazione dell'argomento in oggetto:

PRESENZE di GIUNTA		
Sindaco	MATTEO LEPORE	ASSENTE
Vice Sindaca	EMILY MARION CLANCY	PRESENTE
Assessore	DANIELE DEL POZZO	PRESENTE
Assessora	ANNA LISA BONI	ASSENTE
Assessore	DANIELE ARA	PRESENTE
Assessore	RAFFAELE LAUDANI	PRESENTE
Assessora	MATILDE MADRID	PRESENTE
Assessore	SIMONE BORSARI	PRESENTE
Assessore	MICHELE CAMPANIELLO	PRESENTE
Assessora	ROBERTA LI CALZI	PRESENTE
Assessora	LUISA GUIDONE	PRESENTE

Si dà atto che la seduta di Giunta si è svolta in modalità mista.

Gli Assessori Ara e Borsari e l'Assessora Guidone sono presenti in videoconferenza.

Assume la presidenza la Vice Sindaca Emily Marion Clancy.

Assiste la Segretaria Generale Dott.ssa Maria Riva. .

Sono presenti il Direttore Generale Dott. Valerio Montalto, collegato in videoconferenza e il Capo di Gabinetto Dott. Sergio Lo Giudice.

Verificata la validità della seduta, si procede con la trattazione del seguente punto all'ordine del giorno della convocazione.



**Comune
di Bologna**

Vista l'allegata proposta deliberativa DG/PRO/2026/312 avente ad oggetto:

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E INVIMIT SGR S.P.A. "PRELIMINARE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017, N. 24 - AMBITO PRATI DI CAPRARA EST/OVEST"

Visti i pareri di regolarità tecnico e contabile espressi ai sensi dell'art.49, comma 1 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L 174/2012.

DELIBERA

di approvare, con voto unanime favorevole dei presenti, l'allegata proposta deliberativa, avente ad oggetto:

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E INVIMIT SGR S.P.A. "PRELIMINARE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017, N. 24 - AMBITO PRATI DI CAPRARA EST/OVEST"

di dichiarare, con separata votazione, con voto unanime favorevole dei presenti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma- del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.21 D.Lgs. 82/2005.

La Vice Sindaca
Emily Marion Clancy

La Segretaria Generale
Maria Riva

A seguire il testo della proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente verbale.



**Comune
di Bologna**

Ufficio di Piano Urbanistico

Proposta N.: **DG/PRO/2026/312**

Repertorio N.: **DG/2026/274**

PG.N. 808477/2026

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL
COMUNE DI BOLOGNA E INVIMIT SGR S.P.A. "PRELIMINARE ALLA
PREDISPOSIZIONE DI UNA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.
38 DELLA L.R. EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017, N. 24 - AMBITO PRATI DI
CAPRARA EST/OVEST"**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

Premesso che:

il Comune di Bologna è dotato del Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato ai sensi della legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24, quale strumento di pianificazione generale del territorio comunale;

l'art. 38 della medesima L.R. n. 24/2017 disciplina l'accordo operativo quale strumento ordinario per l'attuazione delle previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato;

INVIMIT SGR S.p.A. (di seguito, "Invimit"), in qualità di società di gestione del risparmio interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, gestisce il Fondo i3 Sviluppo Italia - Comparto 8 ter, al cui patrimonio appartiene il compendio immobiliare, conferito dallo Stato, denominato "Prati di Caprara", costituito da due aree adiacenti separate dalla Via Prati di Caprara ("Compendio Est") e dalla Via Pietro Burgatti ("Compendio Ovest");

Invimit ha manifestato l'interesse a promuovere sul compendio interventi di rigenerazione urbana, edilizia residenziale sociale (ERS) e funzioni innovative, in coerenza con le previsioni del PUG;

Considerato che:

l'Amministrazione comunale e Invimit (di seguito, "le Parti") hanno ritenuto opportuno avviare un percorso di confronto tecnico-amministrativo finalizzato alla definizione condivisa dei contenuti di una possibile proposta di accordo operativo relativa alle aree in questione;

a tal fine le Parti hanno predisposto uno schema di Protocollo d'intesa "preliminare alla predisposizione di una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 - Ambito Prati di Caprara Est/Ovest", allegato parte integrante della presente deliberazione;

Considerato in particolare che il Protocollo d'intesa:

prevede l'istituzione di un Gruppo di lavoro tecnico-amministrativo quale sede istruttoria per l'elaborazione condivisa e l'approfondimento delle possibili soluzioni progettuali da recepire, nei limiti della normativa vigente e delle valutazioni di competenza dell'Amministrazione comunale, nell'eventuale successiva proposta di accordo operativo;

stabilisce la composizione, le modalità di funzionamento e i compiti di tale Gruppo di lavoro, il cui obiettivo è raccogliere, analizzare e coordinare le rispettive esigenze funzionali, logistiche e programmatiche riferite al compendio, al fine di tradurle in indirizzi condivisi da recepire, nei limiti della normativa vigente e delle valutazioni dell'Amministrazione comunale, in una eventuale proposta di accordo operativo;

prevede la possibile partecipazione al Gruppo di lavoro di ulteriori soggetti pubblici e di soggetti privati qualificati interessati allo sviluppo dell'area, individuati previa pubblicazione di apposito avviso pubblico, nonché di esperti esterni;

individua le direttrici fondamentali per l'elaborazione di un nuovo progetto di rigenerazione dei Prati di Caprara, in linea con gli obiettivi strategici del PUG e i documenti di indirizzo urbanistico approvati dall'attuale Giunta comunale, individuando quali punti fondamentali:

- la tutela e valorizzazione del bosco urbano del Compendio Est, da riconoscere quale area a prevalente vocazione naturalistica e a libera evoluzione, con l'obiettivo di favorirne la fruizione pubblica assicurando al contempo la tutela e la conservazione dell'ecosistema esistente;
- la salvaguardia del verde esistente e dei suoli integri a permeabilità profonda nel Compendio Ovest, orientando le ipotesi di rigenerazione urbana verso il riuso e la trasformazione delle volumetrie sui sedimi esistenti e privilegiando, nella definizione della capacità edificatoria, le aree già antropizzate e impermeabilizzate, realizzando un documentato equilibrio tra i servizi ecosistemici assicurati e le esigenze di sostenibilità e fattibilità economico-finanziaria;
- l'insediamento di un mix funzionale, prevalentemente costituito da funzioni e usi di interesse pubblico, con particolare riferimento agli ambiti della salute, della formazione, della cultura e della ricerca, in rapporto con le esigenze degli attori del territorio, prevedendo altresì, a supporto di tali funzioni, funzioni residenziali e ricettive, con

particolare attenzione alla realizzazione di alloggi a canone convenzionato destinati prioritariamente a medici, infermieri, operatori sanitari e lavoratori dei servizi pubblici essenziali, nonché di quote di edilizia residenziale sociale in locazione permanente e di strutture ricettive per soggiorni temporanei a servizio dell'Ospedale Maggiore e delle funzioni sanitarie presenti nell'area;

- la possibilità di prevedere, in quota minoritaria e in funzione complementare rispetto alle funzioni di interesse pubblico, ulteriori destinazioni residenziali, commerciali e direzionali;

prevede la possibilità di valutare opportunità e azioni complementari, tra cui l'eventuale inserimento nel Compendio Ovest di un volume destinato a nuova scuola, in sostituzione di due plessi scolastici esistenti, e la verifica della possibilità di integrare nel processo di rigenerazione dei due immobili e relativi sedimi attualmente occupati dal Corpo militare della Croce Rossa Italiana;

individua alcune macro-tematiche da affrontare, come le condizioni di accessibilità al Compendio, da approfondire anche attraverso il miglioramento delle connessioni pedonali, ciclabili e carrabili, e l'integrazione dell'area nel più complessivo contesto verde della zona, al fine di realizzare una continuità ecologica e fruitiva tra le diverse parti del compendio e le aree verdi dell'intorno, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del progetto bandiera "Impronta Verde";

dà atto che sono pervenute a Invimit manifestazioni di interesse considerate dalle Parti compatibili e coerenti con i principi e gli obiettivi sopra esposti, da parte della Fondazione Golinelli e dell'Azienda USL di Bologna, relative, rispettivamente, allo sviluppo di attività negli ambiti della cultura, educazione, ricerca e innovazione e alla realizzazione di un polo dedicato all'integrazione logistica e tecnologica delle Aziende Sanitarie metropolitane;

Dato atto che il Protocollo d'intesa:

richiama espressamente tra i suoi principi ispiratori: trasparenza, cooperazione amministrativa, partecipazione pubblica, sostenibilità, rigenerazione urbana e ambientale, mobilità sostenibile;

chiarisce che esso ha natura procedimentale e ricognitiva, non produce effetti di pianificazione urbanistica e non costituisce titolo edilizio né impegno traslativo; che nessuna delle attività in esso previste o svolte nell'ambito del Gruppo di lavoro obbliga le Parti a concludere il futuro accordo operativo; che non sostituisce né pregiudica i poteri e le competenze degli organi istituzionali del Comune, ai quali resta riservata ogni determinazione in ordine all'eventuale proposta di accordo operativo e al relativo procedimento di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017;

prevede una durata di 18 mesi dalla sottoscrizione, prorogabile per iscritto d'intesa tra le Parti, e comunque la cessazione dei suoi effetti alla data di sottoscrizione dell'eventuale accordo operativo;

Ritenuto di condividere l'opportunità di attivare il percorso tecnico-amministrativo definito dal Protocollo d'intesa, in quanto idoneo a consentire all'Amministrazione di acquisire e mettere a sistema gli elementi conoscitivi, progettuali, ambientali, infrastrutturali ed economico-finanziari necessari per valutare, in una fase successiva e nel rispetto delle competenze degli organi comunali, l'eventuale proposta di accordo operativo, nonché di orientare gli approfondimenti alla tutela e valorizzazione delle componenti ambientali dell'area, alla rigenerazione dei suoli già antropizzati, al

miglioramento dell'accessibilità e delle connessioni urbane, al rafforzamento delle dotazioni territoriali e all'insediamento di funzioni di interesse pubblico e alla realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale;

Visti:

- la legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24;
- la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto del Comune di Bologna;
- il vigente PUG del Comune di Bologna, nonché la variante allo stesso, denominata Variante 2, adottata con deliberazione del Consiglio comunale del 31 luglio 2026, PG n. 632128/2026, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017;

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

Visto l'atto di delega PG n. 63505/2026 in caso di assenza della Capo Dipartimento;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione dovrà essere acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

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

PROPONE

1. DI APPROVARE lo schema di Protocollo d'intesa tra il Comune di Bologna e INVIMIT SGR S.p.A. "preliminare alla predisposizione di una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 - Ambito Prati di Caprara Est/Ovest", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante, unitamente al relativo allegato A;

2. DI DARE ATTO che il Protocollo d'intesa ha natura procedimentale e ricognitiva, non produce effetti di pianificazione urbanistica e non costituisce titolo edilizio, né comporta alcuna approvazione anticipata delle relative scelte urbanistiche, che restano soggette ai procedimenti, alle valutazioni e alle competenze previste dalla normativa vigente;

3. DI AUTORIZZARE l'Assessore con delega a Urbanistica e edilizia privata, pianificazione e progetti strategici, patrimonio, gemello digitale, scienza, ricerca e conoscenza, innovazione digitale a sottoscrivere il Protocollo d'intesa approvato con il presente provvedimento, con facoltà di apportare, in sede di sottoscrizione, le eventuali modifiche, integrazioni e precisazioni di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie od opportune, purché non incidano sui contenuti essenziali e sugli elementi qualificanti dell'atto approvato;

4. DI INDIVIDUARE nel Direttore del Settore Ufficio di Piano Urbanistico il soggetto incaricato di svolgere le funzioni di "responsabile del procedimento urbanistico" ai fini della partecipazione e del coordinamento del Gruppo di lavoro previsti nel Protocollo d'intesa, nonché di curare gli adempimenti conseguenti alla sottoscrizione del Protocollo e funzionali alla sua attuazione.

PROPONE

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

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



**Comune
di Bologna**

Allegati Parte Integrante:

[schema_protocollo.pdf](#)

[All-A - Scheda descrittiva del Compendio.pdf](#)

Parere di Regolarità Tecnica:

[DGPRO20260000312pt.pdf](#)

Parere di Regolarità Contabile:

[DGPRO20260000312pc.pdf](#)