

**PROTOCOLLO D'INTESA PER COORDINARE
L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELL'AREA EX-VETROSILEX NEI
COMUNI DI BOLOGNA E CASTEL MAGGIORE**

tra

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE, qui rappresentato da _____

e

COMUNE DI BOLOGNA, qui rappresentato da _____

e

UNIONE RENO GALLIERA, qui rappresentato da _____

e

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA, qui rappresentata da _____

PREMESSA

Sul confine tra Bologna e Castel Maggiore, nell'ambito territoriale tra Corticella e Primo Maggio, è presente un'area denominata ex-Vetrosilex sede di un'attività produttiva dismessa che necessita una riconversione e una rifunzionalizzazione. La posizione e la dimensione dell'area la rendono strategica per contribuire alla rigenerazione dell'intera località di Primo Maggio, con positive ricadute anche su quella di Corticella.

Ritenuto opportuno condividere un disegno strategico unitario dell'ambito territoriale al fine di coordinare gli obiettivi pianificatori e di interesse pubblico, nonché le forme procedimentali volte a tutelare e garantire le reciproche esigenze;

Visti:

- Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) approvato con Delibera di Consiglio Metropolitano n.54 del 27/11/2019;
- il Piano Territoriale Metropolitano approvato con Delibera di Consiglio Metropolitano n. 16 del 12/05/2021;
- Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Castel Maggiore, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27/01/2010;
- Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.PG 342648/2021 ed entrato in vigore il 29 settembre 2021;
-

Considerato che la Città metropolitana ha istituito le Officine per la Rigenerazione Metropolitana (ORMe) sottoscrivendo un Accordo con le Unioni di Comuni e il Comune di Bologna con finalità programmazione e progettazione della rigenerazione urbana sul territorio;

Dato atto che:

- il Comune di Bologna ha adottato la proposta di variante con delibera PG 244433/2024 del 08/04/2024 per introdurre alcune modifiche al proprio Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il Comune di Castel Maggiore sta redigendo il proprio PUG, il quale sarà un unico piano per tutti gli otto Comuni dell'Unione Reno Galliera;

Visti inoltre:

- il documento denominato "Masterplan Quadrante Sud" con il quale il Comune di Castel Maggiore ha svolto alcune analisi sulla porzione del proprio territorio posta a Sud e che comprende tutta la località di Primo Maggio e relativa zona artigianale, compresa tra la c.d. rotonda "Oro Pilla" e la via Corticella, mantenendo a Est il confine fisico della linea ferroviaria. Tale strumento, pensato principalmente come documento di indirizzo per il Piano Urbanistico Generale (PUG), è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 28/07/2023 e, tra le altre cose, contiene un approfondimento sull'area compresa tra le vie Bentini, Fabbri, Corticella e Galliera al cui interno è posto l'ambito della ex-Vetrosilex;
- la Strategia locale "Corticella-Dozza" che individua la necessità di migliorare le connessioni del Centro sportivo Biavati con il sistema di attrezzature e spazi pubblici di Corticella (Oasi dei Saperi, Giardino Byron, Centro civico Michelini e met, Giardino Grandi, Palestra Corticella, Scuole panzini, ecc) nonché di potenziare e rendere più facilmente accessibile il percorso lungo Navile; la medesima Strategia locale riconosce l'area della ex-Vetrosilex come "conversione" ovvero un'opportunità di rigenerazione;
- il progetto di valorizzazione della Villa Salina Malpighi, una residenza storica cinquecentesca situata in località Primo Maggio, in concessione gratuita al Comune di Castel Maggiore per venti anni dal 2019, che prevede la creazione di un "Polo Culturale" attraverso la realizzazione *in situ* di eventi artistico-culturali (già in corso); lo spostamento di un corso dell'Accademia di Belle Arti di Bologna (già avviato) con ipotesi di ampliamento a due o più corsi; la destinazione dei piani nobili della Villa a laboratori ed esposizioni artistiche (in parte realizzato);

Richiamato l'art.15 della L 241/1990 il quale prevede che: *"le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune"*;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

art. 1 - Premessa

1. La premessa al presente Protocollo d'Intesa costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso.

art. 2 - Finalità del Protocollo d'Intesa

1. Il presente Protocollo d'Intesa ha per oggetto la condivisione di una strategia comune per la riconversione dell'area produttiva dismessa ex-Vetrosilex, sede di un'attività produttiva dismessa, strategica per posizione e dimensione per la rigenerazione dell'intera località di Primo Maggio, con positive ricadute anche su quella di Corticella. Attraverso il protocollo vengono definiti gli elementi e le priorità che i Comuni considereranno come riferimento per il successivo tavolo di contrattazione con il soggetto privato e le modalità procedurali per darne attuazione.

2. Per il raggiungimento delle suddette finalità ciascun ente coinvolgerà gli uffici e gli operatori che ritiene più utili/competenti e/o delegati allo scopo, garantendo comunque unicità delle proprie espressioni politiche e tecniche.

art. 3 - Individuazione dell'area di interesse

1. L'area in parola è quella dove insisteva la ditta Vetrosilex, così come meglio individuata nell'Allegato 1 (area individuata con campitura piena rossa) all'interno dell'ambito territoriale "Corticella - Primo Maggio".

art. 4 - Priorità per il progetto di trasformazione

1. Le parti condividono che il progetto di trasformazione dell'area ex-Vetrosilex dovrà garantire:
 - A. la riconnessione dell'area con la Stazione ferroviaria e il futuro Centro di Mobilità "Corticella" in particolare attraverso il il fronte Est del comparto;
 - B. l'inserimento di funzioni compatibili con la presenza della stazione ferroviaria;
 - C. la realizzazione di morfologie urbane porose e permeabili;
 - D. l'arretramento della facciata su strada per la costruzione di un nuovo sistema di accesso al comparto;
 - E. la creazione di una spazio pubblico pedonale e rappresentativo;
 - F. la valorizzazione della Villa Salina Malpighi e del suo collegamento con il contesto;
 - G. il collegamento con il canale Navile.
2. L'intervento di trasformazione urbanistica dovrà infine tenere conto complessivamente delle relazioni con le infrastrutture in corso di potenziamento nell'ambito territoriale "Corticella/Primo Maggio":
 - A. la Linea Verde della nuova rete tranviaria di Bologna;
 - B. la Linea "Corticella / Pieve di Cento" della rete di trasporto pubblico locale Metrobus;
 - C. il collegamento tra le vie Shakespeare e Magistrini, all'interno del più ampio progetto dell'Intermedia di Pianura;
 - D. le opere di adeguamento della via di Corticella, tra la rotonda della Nuova Galliera e la rotonda "Martiri delle Foibe";
 - E. lo studio di fattibilità dell'ampliamento del depuratore di Bologna.

art. 5 - Masterplan Quadrante Sud approvato dal Comune di Castel Maggiore

1. Gli enti firmatari condividono le linee strategiche del documento denominato "Masterplan Quadrante Sud", limitatamente all'area dove insiste la ex-Vetrosilex, approvato dal Comune di Castel Maggiore con propria delibera di Giunta n. 107 del 28/07/2023.
2. Nello sviluppo delle priorità indicate al precedente art.4, tale documento rappresenta un primo riferimento, di valore ideogrammatico e non vincolante, per lo schema di assetto progettuale.

art. 6 - Procedimento di approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana

1. Le amministrazioni firmatarie condividono che, per la natura strategica dell'area e per la complessità dell'intervento di trasformazione nel suo complesso, lo strumento urbanistico attuativo più idoneo sia quello dell'Accordo Operativo di cui all'art. 38 della LR 24/2017, da prevedersi per l'intera area e quindi coinvolgendo entrambi i Comuni di Castel Maggiore e Bologna.

2. Nelle more dell'approvazione del PUG dell'Unione Reno Galliera (comprensivo del Comune di Castel Maggiore), qualora si creino le condizioni per l'avvio di un intervento di trasformazione urbanistica, le Parti condividono l'opportunità di ricorrere all'Accordo di Programma in variante alla strumentazione urbanistica, di cui agli artt. 60 e 61 della LR 24/2017. Nel caso di Accordo di Programma, le Parti condividono che costituisce elemento di forte interesse pubblico la riqualificazione della Villa Salina Malpighi, nella sua attuale veste di Polo Culturale, nonché eventuali opere connesse alle infrastrutture di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 4.

3. Qualora si verificassero le condizioni per la realizzazione di interventi diretti compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti prima dell'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo condiviso sull'intera area, entrambi i Comuni li valuteranno in relazione allo schema di assetto progettuale condiviso, in modo da non pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi sopra definiti.

art. 7- Validità del Protocollo d'Intesa

1. Gli effetti del presente Protocollo d'Intesa decorrono dalla data di sottoscrizione dello stesso da parte di tutti gli Enti coinvolti.

art.8 - Referenti

1. Al fine di gestire opportunamente quanto disposto dal presente protocollo, vengono individuati quali referenti operativi per i soggetti firmatari dello stesso le seguenti figure:

- Per la Città Metropolitana di Bologna:.....
- Per l' Unione Reno-Galliera:.....
- Per il Comune di Bologna:.....
- Per il Comune di Castel Maggiore:.....

art. 9 - Diritto di recesso

1. Le Parti hanno facoltà di recedere unilateralmente dal presente Protocollo d'Intesa, ovvero di scioglierlo consensualmente, mediante comunicazione scritta da notificare a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC).

2. Il recesso ha effetto decorsi tre mesi dalla data di notifica dello stesso.

3. Il recesso unilaterale, o lo scioglimento, hanno effetto per l'avvenire e non incidono sulla parte di protocollo già eseguita e le Parti concordano fin d'ora di portare a conclusione le attività in corso discendenti dal presente Protocollo d'Intesa.

art. 10 - Controversie

1. Gli Enti sottoscrittori si impegnano a risolvere amichevolmente tutte le controversie che dovessero insorgere tra loro in dipendenza del presente Protocollo d'Intesa.

2. Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente Protocollo d'Intesa che non venga definita bonariamente sarà devoluta all'organo territorialmente e razione materiae competente, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

art. 11 - Registrazione e imposta di bollo

1. Il presente atto inoltre è soggetto a registrazione in caso d'uso ai sensi degli artt. 4, 5, 6 e 39 del DPR 131/1986 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).
2. Trattandosi di Accordo tra Pubbliche Amministrazioni, il presente atto è esente da bollo ai sensi del DPR 642/1972, allegato B Tabella, art. 16.

art. 12 - Diffusione dei contenuti del Protocollo d'Intesa

1. Al fine di tutelare l'immagine e la reputazione delle parti, le stesse si impegnano a concordare preventivamente le eventuali modalità di comunicazione, promozione e diffusione (conferenze/comunicati stampa, eventi etc.) dei contenuti del presente protocollo, assicurando che le stesse risultino in linea con le rispettive policy di comunicazione esterna e relazione con i media.

Allegati:

- [Allegato n.1](#)

Letto, approvato e firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate