



Nuovo centro sportivo del Bologna Football Club a Granarolo

Dov'è il pubblico interesse?

Di cosa parliamo...

NUOVO CENTRO SPORTIVO DEL BOLOGNA FOOTBALL CLUB

Elementi salienti

- ▶ Superficie interessata: 224.641 mq (ovvero 22,5 ettari) di campagna (con 481 nuovi posti auto).
- ▶ Riconversione dell'attuale area sportiva di Granarolo (circa 30.000 mq) ad usi “anche residenziali”.

Soggetti interessati

- ▶ Proprietari dei terreni (in parte pure soci del Bologna FC).
- ▶ L'azienda Bologna FC SpA.
- ▶ Il Comune di Granarolo.
- ▶ La Provincia di Bologna.



Il progetto

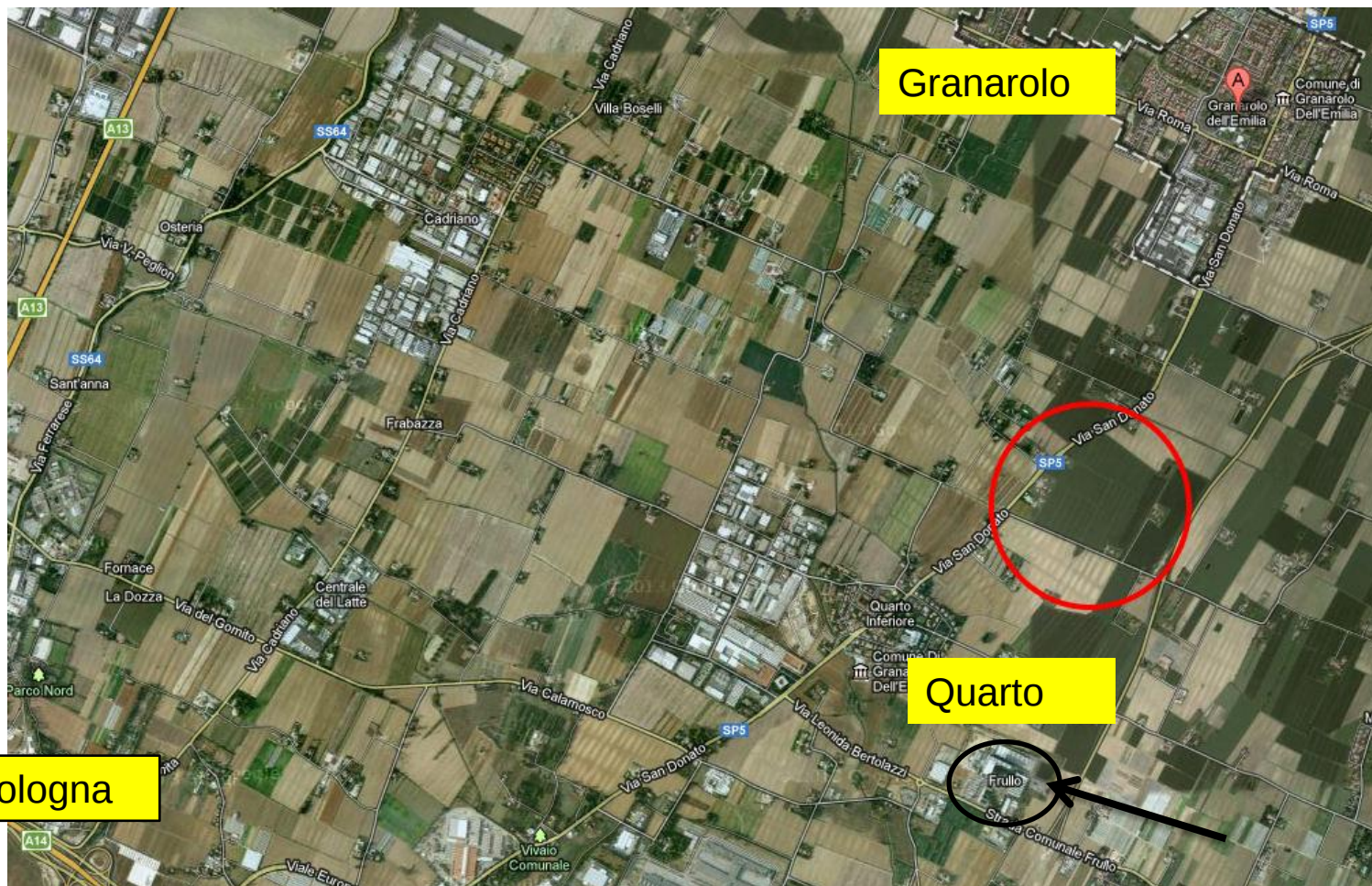
- Fonti: tutti i dati e le immagini sono estratti dai documenti ufficiali dell'Accordo di Programma o da Google Maps / Earth

ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell'art.40 della L.R. 20 del 06 luglio 2009 e s.m.l.			
per la realizzazione del "CENTRO SPORTIVO" Bologna Football Club 1909 S.p.a. Loc. Quarto Inferiore - via Prati			
MUNICIPIO DI COMUNE DI GRANAROLO dell'Emilia		PROVINCIA DI BOLOGNA	
Il Sindaco LORETTA LAMBERTINI		La Presidente BEATRICE DRAGHETTI	
Il Segretario Generale Dott.ssa RITA PETRUCCI		Il Vice Presidente Assessore alla Pianificazione territoriale ed Urbanistica GIACOMO VENTURI	
Il responsabile Area Pianificazione e Gestione del Territorio Arch. ALDO ANSALONE		Il Segretario Generale DOMENICO MARESCA	
		Il Dirigente Servizio Urbanistica e Attuazione PTCP Ing. GIUSEPPE PETRUCCI	
		Il Presidente ALBANO GUARDIOLI	
Richiedente : BOLOGNA F.C. 1909 S.p.A. Via Cassanese n.10 40133 Bologna			
Progettista Generale  STUDIO TECNICO RIMONDI ING. GIAN PAOLO RIMONDI via Garibaldi, 28 - 40133 Bologna tel. +39 051 2611111 - fax +39 051 2611112 e-mail: gpr@studiotecnico.it		Progettista Architettonico Arch. GIACOMO RIMONDI	
Direttore dei Lavori Generali Geom. GIAN PAOLO RIMONDI		Progettista e D.L. Opere Specialistiche 	
CATASTO		QUADRO DI UNIONE	
data 05/07/2012		data 31/08/2012 data 31/10/2012 data 20/11/2012	
scala		scala 1:2000	

F.	MAPPALÉ	SUP. PARTICELLA
43	139	05 05 83
43	42	01 71 60
43	128	05 16 94
43	132	03 63 53



Dove: nella campagna tra Granarolo e Quarto





Cosa: 12 campi + servizi accessori...

12 campi da calcio:

- ▶ 4 regolamentari
- ▶ 8 per attività giovanile
- ▶ **+ 36.000 mq aggiuntivi di SU**
in: spogliatoi,
palestre,
tribune,
magazzini,
lavanderia,
uffici,
ristorante,
centro congressi,
centro fitness,
hotel

STRUTTURE

[]	SUP. TERRITORIALE MQ. 224.641
A	DIREZIONALE BOLOGNA F.C. 1909
B	OSPITALITY
C-D-E	TRIBUNE - SPOGLIATOI - LOCALI DI SERVIZIO
F	PIAZZA DEGLI SCUDETTI
G	CENTRO MEDICO SPORTIVO
H	SPAZI POLIVALENTI DI SUPPORTO
I	RICETTIVITA' - OSPITALITY
L	PALESTRA
GR	TRIBUNA - SPOGLIATOI - LOCALI DI SERVIZIO

CAMPI SPORTIVI BOLOGNA F.C. 1909

①	CAMPO DA CALCIO REGOLAMENTARE
②	CAMPO DA CALCIO REGOLAMENTARE
③	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE
④	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE
⑤	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE
⑥	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE
⑦	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE
⑧	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE
⑨	CAMPO DA CALCIO REGOLAMENTARE
⑩	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE
⑪	CAMPETTO IN SABBIA ALLENAMENTO

CAMPI SPORTIVI GRANAROLO DELL'EMILIA

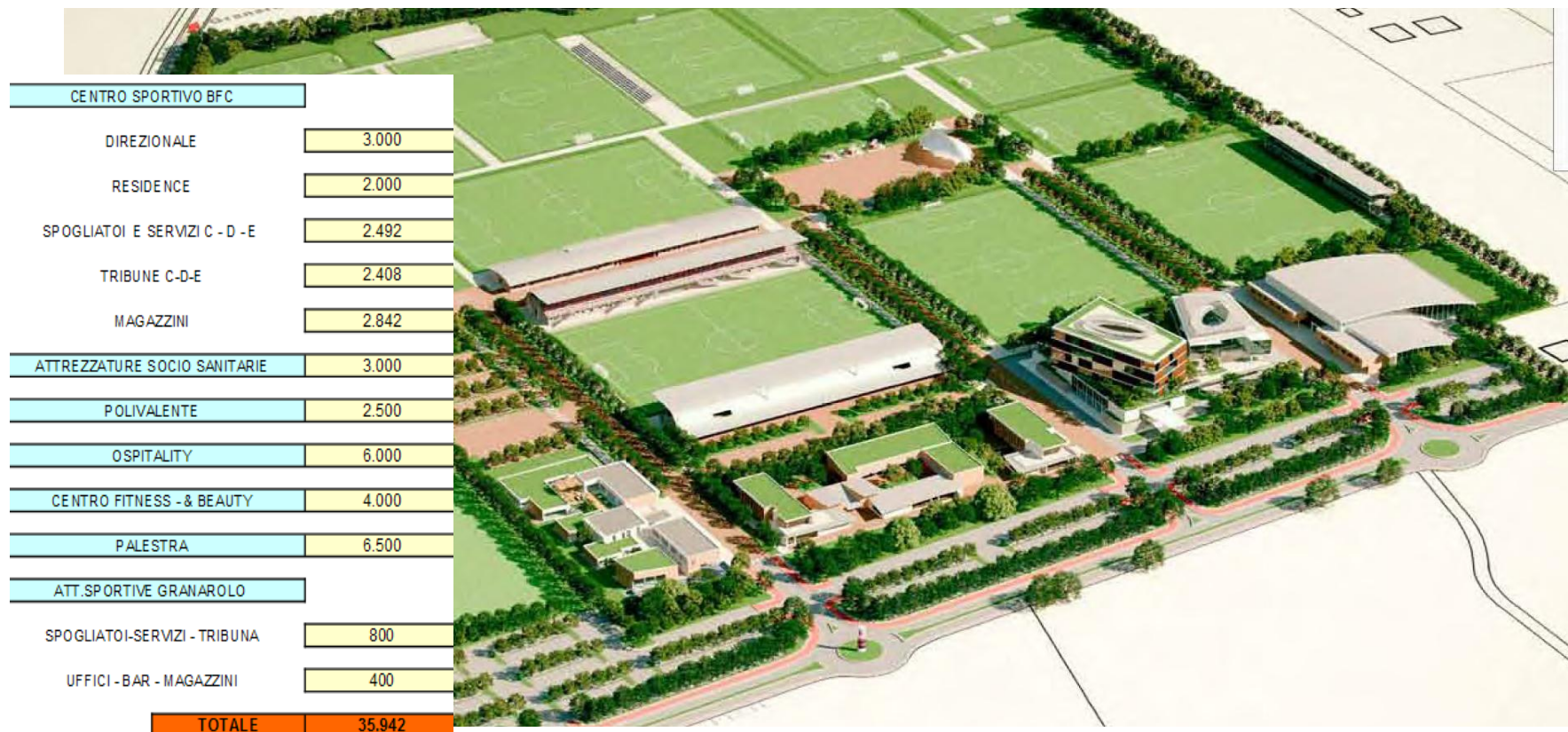
⑫	CAMPO DA CALCIO REGOLAMENTARE
⑬	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE
⑭	CAMPO DA CALCIO PER ATTIVITA' GIOVANILE





I volumi edificabili

Indice di utilizzo territoriale: 0,16 = **35.928 mq** di nuovo edificato (pari a 514 appartamenti da 70 mq ciascuno), in aggiunta ai campi da gioco.





Bologna F.C. 1909

Il suolo impermeabilizzato

Verrà reso impermeabile il 20% della superficie del comparto, pari a **45.000 mq**, equivalenti a 9 campi da calcio “asfaltati”, o a 7 volte l'estensione di Piazza Maggiore



I privati coinvolti

Proprietà: **Roberto, Gian Carlo e Gian Paolo Rimondi**
(tra cui un **SOCIO del Bologna FC**)

- ▶ Progettazione: Giacomo Rimondi
- ▶ Direttore lavori: Gian Paolo Rimondi
- ▶ Perizia giurata: Giacomo Rimondi

Acquirente: **Albano Guaraldi,**

presidente del Bologna FC e titolare della Futura Costruzioni:

- ▶ *Costruttore molto attivo prima a Zola Predosa (sindaco Giacomo Venturi, attuale vicepresidente ed assessore alla pianificazione della Provincia) poi a Granarolo, dove l'intreccio tra amministrazione e attività edificatorie è molto stretto (Borgo dei Servizi, comparto di via Roma, comparto di via Tartarini, ecc.)*

“Un completamento dell'esistente”

Dalla “Relazione generale illustrativa, pagina 2”:

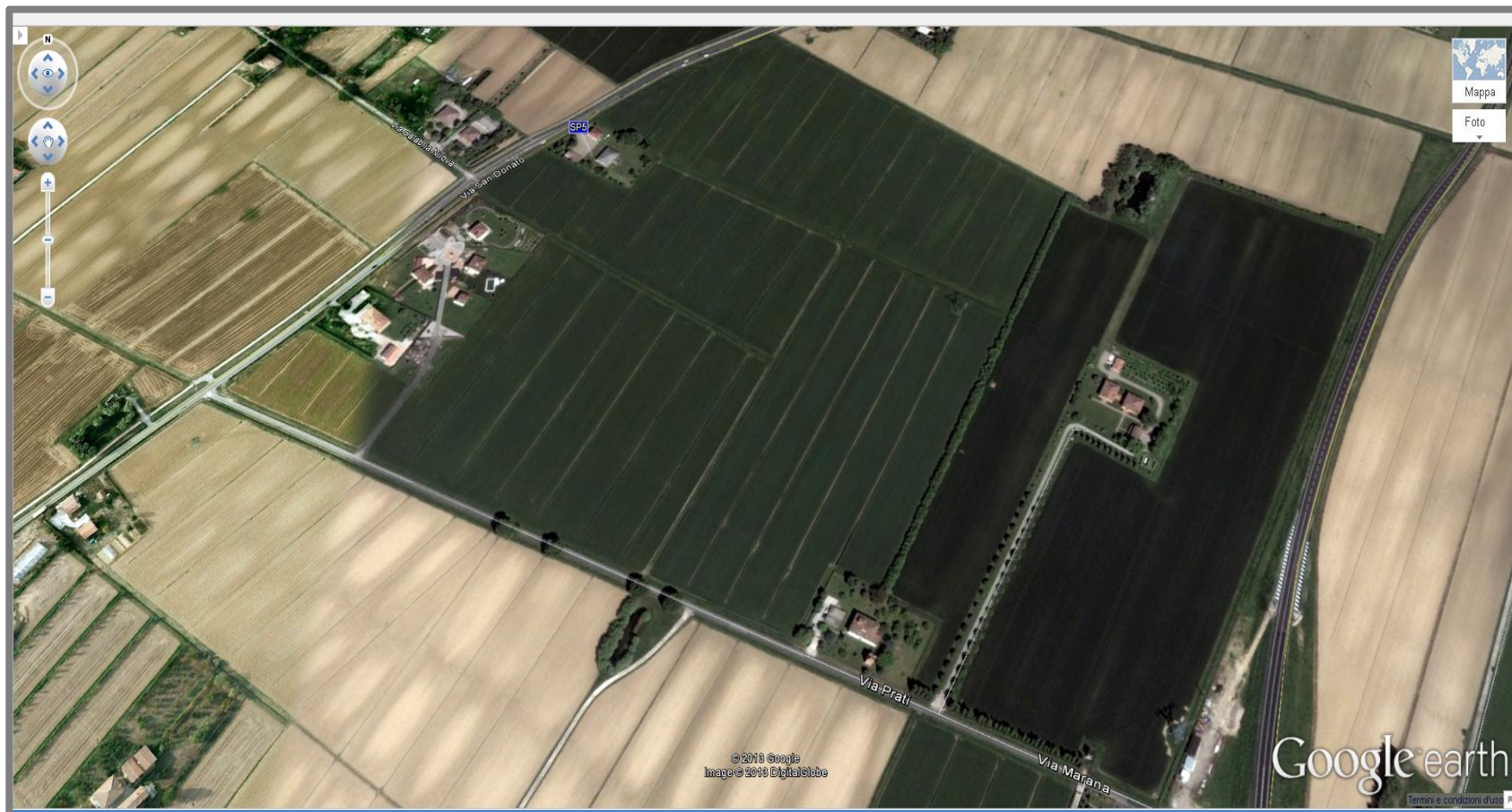
- *L'impostazione urbanistica dell'area viene definita dallo stato attuale dei luoghi, che conduce all'inserimento degli edifici in progetto come un **completamento della cortina edificata esistente** ed aggettante sulle due pubbliche vie.*



Bologna F.C. 1909



Ecco la cortina edificata esistente...



26 marzo 2013

BFC a Granarolo: dov'è il pubblico interesse?

...e aggettante sulle due pubbliche vie.

Dalla “Relazione documentazione fotografica”: a sinistra via San Donato, a destra via Prati.



- Foto 28 -



- Foto 5 -



Bologna F.C. 1909

Scorci della cortina edificata attuale

dalla “Relazione documentazione fotografica”:



- Foto 31 -



- Foto 22 -



26 marzo 2013

BFC a Granarolo: dov'è il pubblico interesse?



La procedura scelta: Accordo di Programma

- ▶ Protocollo di intesa (tra comune di Granarolo, Provincia di Bologna e società BFC) del 15 maggio 2012
- ▶ Avvio delle procedure per l'Accordo di Programma che include la procedura di variante agli strumenti di pianificazione vigenti, l'approvazione del progetto definitivo e il rilascio dei permessi di costruire (luglio 2012).
- ▶ 28 marzo 2013: conclusione della procedura con approvazione del progetto.

Presupposto normativo: **art. 40 legge urbanistica regione E. R.** (numero 20 del 2000):

*La variazione degli strumenti di pianificazione, prevista dall'accordo di programma, riguarda esclusivamente le aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi o dei programmi di intervento di **rilevante interesse pubblico** oggetto dell'accordo.*

Il “rilevante interesse pubblico”

- ▶ Le istituzioni attribuiscono automaticamente **un interesse pubblico agli obiettivi di un’azienda privata**, ovvero alla finalità dello “sviluppo positivo del club”.

Considerate LE FINALITA’ - DI CUI ALL’ART 1 DEL MEDESIMO - PROTOCOLLO qui richiamate quale parte integrante e sostanziale del presente Accordo:

“...Le parti pubbliche Provincia di Bologna e Comune di Granarolo dell’Emilia riconoscono l’interesse pubblico che riveste il progetto di costruzione di un centro sportivo del Bologna FC in una area localizzata a Granarolo dell’Emilia con la finalità di raggiungere uno sviluppo positivo del Club, legato fortemente alla crescita sociale ed economica della comunità di riferimento. Il

Altri contenuti di pubblico interesse

- ▶ Campi da calcio (1 grande e 2 piccoli) ceduti al Comune di Granarolo (con manutenzione pagata da BFC).
- ▶ “Importante tratto del tracciato Asse intermedia di pianura”.
- ▶ Marciapiede e pista ciclabile lungo il tratto “prospiciente il comparto” (circa 400 metri, dovuti per legge).



“L’importante tratto dell’Asse di pianura”...

- Provincia e Comune di Granarolo hanno enfatizzato che:

*“Il BFC si impegna a realizzare **un importante tratto del tracciato ‘Asse Intermedia di Pianura’**, opera inserita nel piano provinciale per la mobilità (PMP), approvato dalla Provincia di Bologna il 31 marzo 2009. L’opera, **considerata strategica**, consiste nell’adeguamento della via Prati tra lo svincolo della Lungosavena e la via San Donato, con annessa realizzazione di una rotatoria nell’innesto tra la via Prati e la via San Donato”.*



... 800 metri di strada, senza svincolo

Vediamo questo
“**importante
tratto**”
di un’opera
“strategica”:

Sono **800 metri**
di strada, che
serve al BFC
**per l’accesso
nel proprio
centro.**

E lo svincolo
con la
Lungosavena
è a carico
della
Provincia...



Il campi ceduti al Comune

- ▶ Un campo regolare (da 11) e due da calcetto (da 7)
- ▶ Posizionati (fino alla scorsa settimana, 22 marzo 2013) sotto i tralicci **dell'alta tensione (220.000 volt)**: problema negato per 9 mesi (da luglio 2012 a marzo 2013). Ora pare vengano “spostati” (dove?)
- ▶ A 2 km e mezzo dal paese, mentre quello attuale è a 600 metri dal centro e a 400 da scuole e palasport.





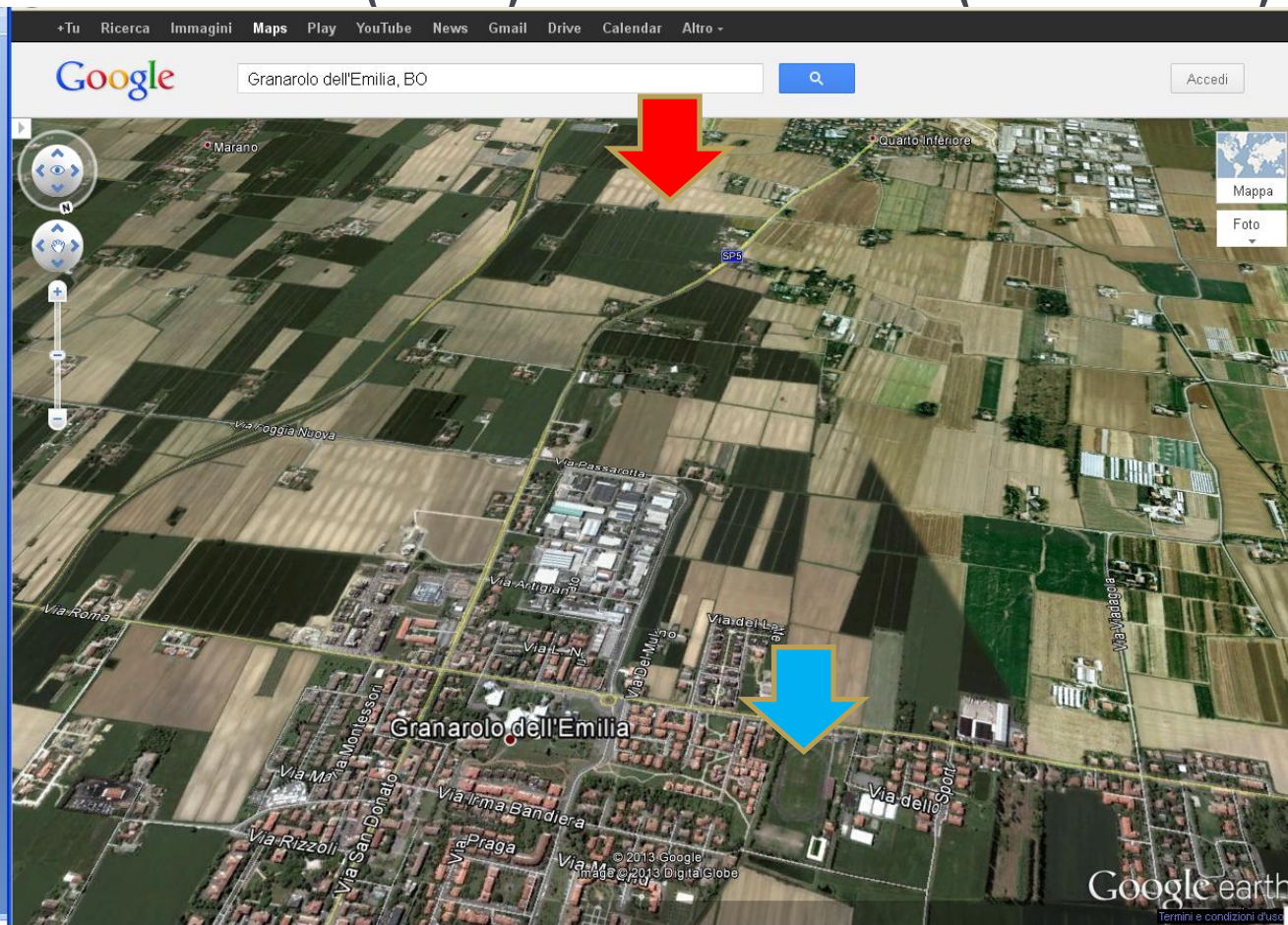
La posizione:
oggi dentro il nucleo urbano (accanto al polo scolastico e al palasport);

**domani 2,5 km
fuori**

(ragazzi non più autonomi, necessità di un trasporto), e vicino ad un'asse stradale trafficato (Lungosavena) e all'inceneritore del Frullo (a 900 metri).



Distanza dal centro paese:
da 400 (ora) a 2.500 m (domani)





Un affare per chi vende...

Il BFC compra a luglio 2012 a un prezzo più che doppio rispetto al valore agricolo (75.000 € all'ettaro contro circa 30.000 €)

Repertorio N. 233421

Raccolta N. 2766

COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, diciannove luglio duemiladodici.

(19 - 07 - 2012)

In Bologna, Via Casteldebole n. 10.

Davanti a me Dott. GIGLIOLA FABBRI, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, con residenza in questa città, sono presenti i signori:

- CHIARLONE FRANCO nato a Bologna il 24 agosto 1940, residente a Bologna in via Del Pagnone n. 7/2, codice fiscale CHR FNC 40M24 A944P;

- RIMONDI GIAN PAOLO nato a Bologna il 20 giugno 1954 residente a Castel Maggiore in via Conti n. 6, codice fiscale RMN GPL 54H20 A944B;

- RIMONDI ROBERTO nato a Bologna il 21 gennaio 1971 residente a Castel Maggiore in via Conti n. 2, codice fiscale RMN RRT 71A21 A944J;

- RIMONDI GIANCARLO nato a Castel Maggiore il 12 novembre 1929, codice fiscale RMN GCR 29S12 C204M e

- TUGNOLI LINA nata a Bentivoglio il 16 novembre 1929, codice fiscale TGN LNI 29S56 A785H; coniugi entrambi residenti a Castel Maggiore in via Conti n. 2;

- GUARALDI ALBANO nato a Cento (FE) il 2 agosto 1959, domiciliato per la carica in Bologna via Casteldebole n. 10, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione e Consigliere Delegato della società "BOLOGNA FOOTBALL CLUB 1909 - S.P.A." IN FORMA ABBREVIATA "BFC S.P.A." con sede in Bologna via Casteldebole n. 10, capitale sociale di Euro 18.880.710,00 interamente versato, Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di

Dott. GIGLIOLA FABBRI

NOTAIO

Strada Maggiore n. 25

Telef. (051) 22.00.02

40125 BOLOGNA BO

C.F. FBB GLL 54L80 H

P.I. 03601000377

Registrato all'Agenzia
delle Entrate
di Bologna 2

in data 23.7.12

al N.12326

€ 297.230,00

Trascritto a BOLOGNA

il 23.7.12

al n. gen.29145

art.20976

Art. 6) Il prezzo complessivo della presente vendita è stato fra le parti d'accordo fissato a corpo nella somma di euro 1.650.000,00 (unmilione seicentocinquanta mila virgola zero zero) somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto quanto ad euro 165.000,00 (centosessantacinquemila virgola zero zero) dalla parte acquirente e della quale rilascia corrispondente quietanza.

La residua somma di euro 1.485.000,00 (unmilione quattrocentottantacinquemila virgola zero zero) verrà corrisposta dalla parte acquirente alla parte venditrice, che accetta, come segue:

- la somma di euro 165.000,00 (centosessantacinquemila virgola zero zero) entro e non oltre il giorno 20 (venti) agosto 2012 (duemiladodici);

- la residua somma di euro 1.320.000,00 (unmilione trecentoventimila virgola zero zero) entro e non oltre il giorno 30 (trenta) aprile 2013 (duemilatredici).

...e per chi costruisce.

- ▶ L'azienda privata BFC vede trasformato un terreno **da agricolo in edificabile**.
- ▶ Può costruire in aperta campagna, senza i costi propri della **riqualificazione e rigenerazione urbana** (demolizione, bonifica, smaltimento, ecc.)
- ▶ Può realizzare nuove **residenze** nell'attuale **campo sportivo**, nel centro del paese (l'area è di circa 30.000 mq).

E che un ulteriore intervento, previsto dal medesimo protocollo coinvolge l'attuale area sportiva di proprietà del Comune di Granarolo, da riqualificarsi con i seguenti indirizzi: "...L'attuale area sportiva del capoluogo di Granarolo dell'Emilia di proprietà dell'A.C. sarà oggetto di riqualificazione, subordinata alla realizzazione e messa in funzione di quanto previsto al precedente punto 2. La riqualificazione prevedrà la riconversione delle superfici/volumi esistenti ad altri usi anche residenziali e



Cosa dice il PTCP: il testo (trascurato)

*Capitolo B.2.2.8 I nuovi poli funzionali per funzioni integrate commerciali, ricreative e del "loisir"
(pag. 177 e seguenti della Relazione)*

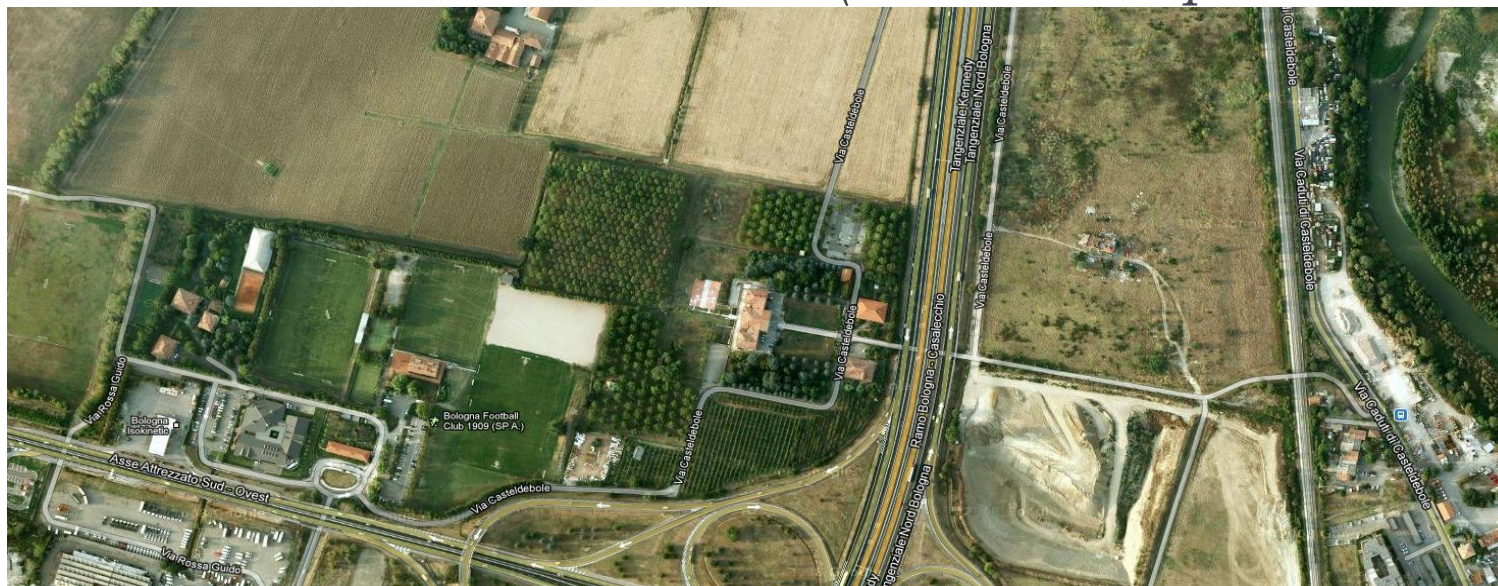
- ▶ E' inoltre individuata, nell'ambito territoriale afferente all'attuale insediamento sportivo del Bologna F.C. posto a sud dell'abitato di Casteldebole, la possibilità di un nuovo insediamento per attività sportive legate alla realtà agonistica della squadra di calcio della città di Bologna, che per qualità, complessità e dimensione della possibile offerta ricreativa e sportiva e per essere caratterizzato da funzioni e servizi ad alta specializzazione **si configura come nuovo polo funzionale.** (...)
- ▶ Il PTCP intende continuare ...le politiche di tutela dei cosiddetti "cunei agricoli periurbani", già contenute nel precedente Piano provinciale, e proponendo per questi ambiti territoriali la preminente conservazione della funzione agricola, (...) e a funzioni integrative di supporto alla funzionalità ed alla attrattività del **nuovo polo funzionale ricreativo/sportivo**, le cui caratteristiche quali/quantitative andranno specificate, nel rispetto della disciplina normativa del PTCP, in sede di PSC del capoluogo. In ogni caso, **il polo funzionale proposto** dovrà valorizzare il carattere di prevalente naturalità dei luoghi e sarà caratterizzato dalla presenza di impianti sportivi permeabili all'aperto e da strutture coperte e servizi di dimensioni riferite alle funzioni indicate.
- ▶ La realizzazione del **polo funzionale sportivo del Bologna F.C.**., corredato dalle attività integrative menzionate che, a complemento e promozione delle attività sportive, dovranno naturalmente garantire l'equilibrio economico/finanziario degli interventi, sarà caratterizzato anche dalla presenza di attrezzature sportive a servizio dei cittadini metropolitani, risultando quindi una importante occasione di valorizzazione dell'offerta ricreativa della città di Bologna, oltre che della sua squadra di calcio, emblema della passione sportiva bolognese".



Cosa dice il PTCP: riassumendo...

- ▶ Il nuovo centro sportivo del BFC ha natura di "nuovo polo funzionale";
- ▶ va collocato a Casteldebole ed ha una rilevanza sovra-comunale;
- ▶ deve avere attrezzature a servizio dei cittadini metropolitani.

Tutto questo è stato ignorato. La procedura scelta è quella di un intervento di scala comunale (come un campo da bocce...)



Il vizio di fondo: la scala territoriale

- ▶ Da un lato si dice *“di squadre di serie A ce n'è una in tutta la provincia, quindi si tratta di un **intervento unico** su tutto il territorio metropolitano”*.
- ▶ Dall'altro, si è impostata la procedura in modo opposto, come intervento di **esclusivo interesse comunale**: *“Se va bene a Granarolo, va bene a tutti”*.

Le due cose non possono stare insieme.

- ▶ Il progetto è di scala metropolitana, con quello che ne segue, sia come procedura (**modifica al PTCP**), sia come contenuti (prevedendo sull'attuale **Centro di Casteldebole una opportuna destinazione compensativa**).
- ▶ Invece il "protocollo di intesa" (poi l'Accordo di Programma) intercorre **solo tra Granarolo e BFC**, con **la Provincia che rinuncia al ruolo regolatore**.
- ▶ Se basta che un imprenditore si accordi con un sindaco per ottenere una variante di tali dimensioni, **ogni comune potrà fare di tutto** (ci sono decine di altri operatori in ambito sportivo, commerciale, industriale, di intrattenimento e spettacolo, ecc. da **oggi legittimati a pretendere il timbro di “pubblico interesse” sui loro affari privati**).

Proporzioni in scala metropolitana

- ▶ 22,5 ha di superficie territoriale consumata...
- ▶ ... **“risolvono”** (dal punto di vista del pubblico interesse) **i bisogni di una sotto-frazione** (popolazione maschile in età giovane che pratica il calcio) di una frazione (un comune da 11.000 abitanti) rispetto ad una Provincia con 1.000.000 di abitanti. Beneficiario dell'operazione è quindi **un sottoinsieme di qualche decina di cittadini**.
- ▶ Anche portando a 100 gli utenti del nuovo campo da calcio (non sono presenti altri sport) di Granarolo, abbiamo questa proporzione:
- ▶ Per estendere a tutti gli abitanti della provincia un simile beneficio, **dovremmo impegnare 225.000 ettari**.
- ▶ La provincia di Bologna ha una estensione totale (montagna compresa) di 370.000 ettari. La parte di pianura misura **158.000 ettari**.

I CONTI NON TORNANO

Un bilancio urbanistico

IL PUBBLICO

- ▶ Ottiene un **allargamento stradale** di 800 m (senza svincolo)
- ▶ Ottiene un campo **lontano dal paese** (e vicino all'**inceneritore**)
- ▶ Risparmia **15.000 €** all'anno di utenze.
- ▶ Consuma suolo vergine (circa **1'1,5%** di tutto il territorio di pianura della provincia).
- ▶ Aumenta la **dispersione urbana**.



IL PRIVATO

- ▶ realizza **36.000 mq di nuovo edificato** su terreno agricolo (a basso costo di costruzione).
- ▶ Ottiene gratis la possibilità di fare **residenze al posto dell'attuale campo sportivo**, nel centro del paese.
- ▶ Se va male, **vende il Club** ad un magnate straniero valorizzando **l'edificabilità** di questo comparto.



Espansione di Granarolo: +35% in 9 anni !



Media provincia: + 12%. Granarolo, senza SFM, doveva crescere meno della media.

Conclusioni

- ▶ Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: **ignorato**.
- ▶ Caso BFC come **precedente** per ulteriori **progetti impattanti** (privati legittimati a chiedere il “pubblico interesse”).
- ▶ Ruolo della provincia di Bologna: ente **inutile per sua scelta**.
- ▶ Nuovo **consumo** e **impermeabilizzazione** di suolo vergine (in barba ai principi e agli obiettivi che dichiariamo).
- ▶ Nuova **espansione edilizia lontano dalle stazioni** SFM (contro tutti i nostri programmi, elettorali e di governo del territorio).
- ▶ Nuovo sprawl (**dispersione urbana**, con aumento di **traffico privato su gomma**, quello che diciamo di volere ridurre).

Quali conseguenze sul piano politico?

Come ne esce la credibilità delle nostre amministrazioni?

Cosa faranno gli elettori al momento del voto?

Guardando nella palla di vetro... ecco lo Stadio!

Basta poco:

- ▶ Le due tribune ci sono già.
- ▶ Completando le due curve (nel progetto è stato lasciato lo spazio apposito) lo Stadio è servito
- ▶ Delle giuste dimensioni per l'era delle "pay Tv": intorno ai 20.000 posti.

