Mattei 106, Bologna

Via Enrico Mattei 106, 40138 (BO) Bologna, Italia

Situato nel distretto Roveri sud di Bologna, a circa 5 km dal centro storico, il complesso industriale di Via Enrico Mattei 106 rappresenta uno dei più significativi siti di trasformazione urbana oggi disponibili nella città, posizionato in una zona strategica collegata con il resto della città metropolitana. L'area, storicamente dedicata alla stampa e alle attività direzionali del Gruppo Monrif, ospita tra le sue mura la sede de Il Resto del Carlino - uno dei più antichi e autorevoli quotidiani italiani, fondato nel 1885 - e costituisce un pezzo autentico di storia produttiva e culturale di Bologna. Il sito ha una superficie territoriale complessiva di circa 61.400 m² che si articola su due lotti separati da Via Enrico Mattei.

Il lotto nord (circa 43.840 m²) ospita gli stabilimenti di stampa e la sede storica de Il Resto del Carlino, il lotto sud (circa 17.560 m²) è attualmente adibito a parcheggi a raso. L'area riveste un'importanza strategica per Bologna, e la sua trasformazione offre un'opportunità unica di sviluppo creando nuove residenze e servizi per il territorio. L'obiettivo è innescare uno sviluppo orientato al verde pubblico e alla dimensione comunitaria, integrando un mix di servizi e funzioni residenziali. L'intervento punta a rigenerare uno spazio oggi ampiamente sottoutilizzato, trasformandolo in un nuovo polo vitale in linea con la strategia della città e delle trasformazioni previste per il distretto Roveri.



Area: Complesso industriale nel distretto Roveri sud di Bologna. Superficie territoriale STER complessiva di circa 61.400 m² su due lotti separati da Via Enrico Mattei con un volume totale esistente VT complessivo di circa 249.600 m³.

Programma atteso / Destinazione d'uso: I team sono invitati a sviluppare il progetto di un quartiere misto, a destinazione prevalentemente residenziale a zero emissioni. Il progetto deve prevedere almeno il 30% del volume totale a destinazione A (residenziale), B1 e B3 (ricettivi) a Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Il programma dovrà prevedere la completa realizzazione delle dotazioni territoriali, l'integrazione di servizi di prossimità (salute, sport, cultura), commercio di vicinato e uffici, recuperando e valorizzando la Palazzina Uffici, individuata dallo strumento urbanistico come di interesse culturale e testimoniale del secondo Novecento (progetto di Enzo Zacchiroli). Lo sviluppo dovrà costituire un Distretto a Energia Positiva. Si ricercano soluzioni innovative, ambiziose e replicabili, capaci di fare di quest'area un modello, replicabile per Bologna e su scala globale, di rigenerazione urbana decarbonizzata e resiliente.

Proprietario del sito: Editoriale Immobiliare S.r.l., società immobiliare del Gruppo Monrif S.p.A e affiliate.

Tipologia di trasferimento di proprietà: Il proprietario intende cedere il sito al team vincitore tramite vendita. Il prezzo minimo del lotto industriale è 18 milioni euro, mentre la Palazzina Uffici è proposta in co-sviluppo.

Termine per presentare la manifestazione di interesse: Lunedì 5 ottobre 2026, alle 14:00 (Ora dell'Europa Centrale, CET).

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Posizione e accessibilità
Il sito si trova nel distretto Roveri sud di Bologna, circa 5 km dal centro storico, lungo Via Enrico Mattei classificata come strada urbana di scorrimento. Il sito è ben collegato al sistema di trasporto pubblico. Il confine nord coincide con la linea ferroviaria Bologna-Portomaggiore (SFM S2B): la stazione Roveri e una ciclostazione pubblica distano meno di 500 metri; i servizi ferroviari hanno frequenza di circa 30 minuti nei giorni feriali. Due percorsi della Bicipolitana (linee 1 e 9) attraversano l'area. Il futuro Viadotto Lungosavena (SP86) è previsto lungo il margine est del lotto.

La proprietà si articola su due lotti separati da Via Enrico Mattei. Il lotto nord (circa 43.840 m², territorio urbanizzato) ospita gli stabilimenti di stampa e la sede de Il Resto del Carlino, uno dei più antichi quotidiani italiani, con un volume totale esistente VT complessivo di circa 249.600 m3. Il lotto sud (circa 17.560 m², classificato come territorio rurale) è attualmente occupato interamente da parcheggi a raso.

Contesto
L'area è posizionata ai margini di una porzione urbana a prevalente vocazione produttiva, oggi interessata da processi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Nel raggio di 1 km i servizi di prossimità sono scarsi: commercio specializzato, un unico ristorante, una palestra, verde non attrezzato, una residenza per anziani e un centro di accoglienza per migranti. Il quartiere è privo di un centro urbano riconoscibile, di spazi pubblici di qualità e di servizi a distanza pedonale con un impatto diretto sulla qualità della vita per i residenti. Nel raggio di 3 km l'offerta si articola meglio (commercio 55%, servizi di vicinato 19%, verde 7%, salute, sport e istruzione). In questo quadro, l'area rappresenta un insediamento strategico con potenzialità di valorizzazione all'interno delle trasformazioni previste per il comparto Roveri, finalizzate al miglioramento dell'accessibilità, della qualità ambientale per l'integrazione tra funzioni produttive e servizi. Il progetto rappresenta un'opportunità unica per creare la centralità urbana mancante del distretto in trasformazione.

Vocazione del progetto

Sulla base di analisi preliminari condotte dal proprietario, in confronto con l'Amministrazione Comunale, sono stati individuati i seguenti parametri di riferimento nell'ipotesi di totale demolizione e rigenerazione del lotto nord ad eccezione della palazzina uffici. Il Volume Totale esistente (circa 249.600 m³) costituisce il parametro urbanistico di partenza per la valutazione di sostenibilità ambientale, sociale ed economica del progetto. Si deve prevedere un mix funzionale orientato alla prossimità, che valorizzi l'ambito e che sia in linea con le previsioni dello strumento urbanistico, proponendo funzioni quali direzionale, commerciale, ricettivo, residenziale (si veda sezione *Norme e disposizioni urbanistiche specifiche*). I piani terra sono destinati a spazi di uso collettivo o a servizi di prossimità, con previsione di spazi accessori e/o pertinenziali posti anche ai piani interrati, secondo le Condizioni di sostenibilità del PUG. La Palazzina Uffici (circa 9.270 m² SL) - individuata dallo strumento urbanistico come edificio di interesse culturale e testimoniale del secondo Novecento - verrebbe mantenuta per la funzione direzionale e ristrutturata anche nell'ambito di un accordo di collaborazione e co-sviluppo tra i proprietari dell'area e il team vincitore. I team partecipanti sono invitati a reimmaginare il sito integralmente, proponendo tipologie, densità e innovazioni sociali alternative capaci di fare di quest'area un modello globale di rigenerazione urbana a zero emissioni, replicabile in altre città globali.

Per quanto riguarda il lotto sud (circa 17.560 m²), attualmente impermeabilizzato e adibito a parcheggi a raso, i team sono invitati a proporre soluzioni di pavimentazione, ripristino della permeabilità del suolo e restituzione dell'area alla collettività sotto forma di dotazioni verdi e spazi di uso pubblico, contribuendo al bilancio ecologico complessivo del progetto.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

L'intervento sul lotto in oggetto si classifica come Sostituzione urbana (PUG - VAR2 definizione), quindi da attuarsi con Accordo operativo ai sensi della Lr 24/2017 - art 38. Il sito è classificato dal PUG come "Parte di città da rigenerare" all'interno del "Perimetro del territorio urbanizzato", ricadente nelle "Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali", soggette a intervento urbanistico (che nel caso in oggetto si configura come Sostituzione Urbana, che si attua con è l'Accordo Operativo, per quanto sopra richiamato) . Il criterio di riferimento con cui si confrontano la maggior parte delle Condizioni di sostenibilità e delle prescrizioni del Piano è il VT esistente, che nel caso specifico si può assumere come parametro urbanistico di riferimento non conformativo per impostare gli approfondimenti e le valutazioni di sostenibilità indicate dalla Disciplina. Il lotto sud (17.560 m², territorio rurale) può essere integrato al progetto per offrire dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

Principali fasce di rispetto: 30 metri dal primo binario della ferrovia Bologna-Portomaggiore (DPR 459/98); 50 metri da Via Enrico Mattei per le destinazioni residenziali; 50 metri dal futuro Viadotto Lungosavena (SP86, in progetto); distanza minima dal confine del lotto pari a 5 metri o alla metà dell'altezza dell'edificio se superiore.

ERS: obbligo di destinare il 30% del volume residenziale (considerato complessivamente, comprensivo della quota a libero mercato, della quota ERS) e destinato a usi B1 e B3 all'Edilizia Residenziale Sociale o convertirlo in corrispettivo monetario.

Il progetto dovrà tenere conto della presenza della linea ferroviaria Bologna-Portomaggiore limitrofa in quanto l'intera area, oltre i 30 metri dalla linea, in qualsiasi punto, è soggetta a livelli di rumore generati dalla stessa.

Dotazioni territoriali da cedere: quantificate da azione 2.2a, riassumibili nelle quantità minime di seguito fissate (espresse in m² di area da cedere per 100 m² di Superficie utile oggetto di intervento), in relazione alle categorie funzionali da insediarsi:

- Residenziale (A) e turistico ricettiva (B3): 100 m² complessivi, di cui non oltre 30 m² per parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU);
- Turistico-ricettiva (B1, B2), Direzionale (D) fatto salvo quanto specificato per le attrezzature pubbliche e Commerciale (E): 100 m² complessivi, di cui non oltre 40 m² per parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU).

Si rimanda all'azione per le Condizioni dettagliate.

Il progetto è soggetto alla Verifica di assoggettabilità degli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 39 della LR 24/2017.

Priorità climatiche e sfide ambientali della città

Bologna è firmataria della Missione UE "100 città climaticamente neutrali entro il 2030". Ha adottato il PAES/SECAP con obiettivo di neutralità carbonica al 2050 e target intermedi al 2030 su edifici, mobilità, natura urbana ed economia circolare. Questo sito offre un'opportunità eccezionale per dare forma concreta alle ambizioni climatiche di Bologna a scala di quartiere.

I team partecipanti sono tenuti ad affrontare tutte e 10 le sfide climatiche del bando Reinventing Cities, con particolare enfasi sulle seguenti priorità specifiche del sito:

- **Edifici green ed efficienza energetica (Sfida 1)**: il progetto deve prevedere la realizzazione di un Distretto a Energia Positiva (PED), con bilancio energetico netto positivo tramite generazione rinnovabile in sito e standard costruttivi ZEB. Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici sono obbligatorie in tutti i parcheggi pubblici.
- **Costruzione sostenibile e ciclo di vita dell'edificio (Sfida 2)**: data la scala delle demolizioni previste anche di recente edificazione, i team sono fortemente incoraggiati a sviluppare strategie di costruzione circolare: riuso e recupero dei materiali, sistemi strutturali a basso carbonio incorporato (es. legno massiccio CLT, calcestruzzo riciclato etc.) e valutazione del carbonio sull'intero ciclo di vita.
- **Mobilità a basse emissioni (Sfida 3)**: il progetto deve completare le connessioni per la mobilità ciclabile, prevedere parcheggi bici coperti e sicuri secondo le prescrizioni dell'azione 2.2a e del Regolamento Edilizio e migliorare i collegamenti pedonali sicuri con la stazione SFM Roveri.
- **Resilienza e adattamento climatico (Sfida 4)**: Data la natura di Area specializzata prossima ai tessuti urbani e la previsione di insediamenti di usi residenziali (A), deve essere garantita la compatibilità del nuovo uso insediato con il contesto territoriale e il conseguimento di un adeguato livello di qualità dell'ambiente abitativo, prestando particolare attenzione al miglioramento del benessere microclimatico e dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), alle disposizioni per ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinanti e rischi antropici e al livello di accessibilità ai servizi di prossimità, secondo le Condizioni di sostenibilità dell'azione 2.1d.
- **Spazi verdi, natura urbana e biodiversità (Sfida 8) e Inclusione sociale e partecipazione della comunità (Sfida 9),** inclusi gli impatti di genere sono aspetti altrettanto importanti. La zona, data la sua originaria natura produttiva, è oggi sottodotata di verde, housing accessibile e servizi di prossimità a distanza pedonale. Il progetto vincitore deve colmare questo divario creando uno spazio pubblico inclusivo, sicuro e vitale che tenga conto delle differenti esigenze di chi abita la città per viverla in autonomia, al fine di creare spazi a misura di tutti i corpi. Questi obiettivi dovranno essere opportunamente esplicitati nel progetto, secondo le Linee guida per progetti inclusivi di genere del Comune di Bologna.