

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L. N. 241/1990 PER LA COLLABORAZIONE ISTITUZIONALE TRA AMMINISTRAZIONI AI FINI DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' REGIONALE SITO A FORLI', DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA".

Tra:

- la **REGIONE EMILIA-ROMAGNA** (di seguito Regione), con sede legale a Bologna, viale Aldo Moro, n. 52, PEC approvvigionamenti@postacert.regione.emilia-romagna.it, nella persona dell'Arch. Elettra Malossi Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti, autorizzata alla sottoscrizione del presente accordo ai sensi delle disposizioni di cui alla Delibera n. 1029 del 04/06/2024,

e

- il **COMUNE DI FORLI'** (di seguito Comune), con sede in Piazza Saffi, 8 - 47121 Forlì, Partita iva: 00606620409, PEC: comune.forli@pec.comune.forli.fc.it, nella persona dell'Ing. Simona Savini Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica, autorizzata alla sottoscrizione del presente accordo ai sensi delle disposizioni di cui alla Delibera n. 232 del 30/05/2024;

PREMESSO CHE:

1. La Regione Emilia-Romagna è proprietaria del complesso immobiliare denominato "Ex centrale avicola romagnola" (di seguito "Ex centrale avicola"), ubicato nel Comune di Forlì, in viale Risorgimento n. 254, identificato catastalmente al Foglio 219:

Particella 17, Subb. 1 (B.C.N.C.), 4-5-8-10-12-13-14 e 15;

Particella 490, Subb. 10 (B.C.N.C.), 3-4-5-6-7-8 e 9;

2. L'area consta di una superficie fondiaria complessiva di 28.250 mq circa, interessata da edifici per una superficie lorda complessiva di circa 11.000 mq, destinata appunto ad ex mercato avicolo, acquisita in proprietà regionale dal Ministero delle Politiche Agricole in attuazione del Dlgs. n. 143/2003; al passaggio di proprietà, l'area era in concessione a C.A.R. - Centrale Avicola Romagnola; la relativa concessione è scaduta nel 2007 e l'area, dopo contenziosi e vicissitudini, è stata rilasciata nel 2022 (approvazione riconsegna con DGR n. 1843 del 2.11.2022);
3. C.A.R. aveva sottoscritto una subconcessione con la società Conad Ravaldino Snc in data 27/10/1993 per una superficie commerciale complessiva pari a circa 2.127 mq; con la DGR n. 1844 del 02/11/2022, nelle more della valutazione delle procedure ad evidenza pubblica da promuovere, la Regione ha approvato a favore della medesima società Conad Ravaldino snc un atto di "Affidamento temporaneo di porzione del complesso immobiliare ex centrale avicola romagnola, ubicato in Comune di Forlì, Viale Risorgimento n. 254" (atto rep. n. 0462 del 15/11/2022);
4. Il PSC del Comune di Forlì, nell'elaborato sistema territoriale, individua l'area come ambiti urbani da riqualificare disciplinate dall'art. 11 delle norme;
5. Il RUE del Comune di Forlì, nella tavola P-34 degli "usi e trasformazione del territorio urbanizzato e rurale", classifica l'area dell'Ex Centrale avicola come "area disciplinata dal POC";
6. Il POC del Comune di Forlì, nella scheda di assetto urbanistico "AT-14 Via dell'Appennino" contiene mere proposte per l'area in merito alla ricomposizione e al ridisegno urbano; l'area rientra nelle zone definite "AC – Aree Complesse di

Riqualificazione Urbana”, nello specifico disciplinata dalla scheda “AC-6 Via dell’Appennino Nord”;

7. Il Comune di Forlì non ha ancora assunto il PUG, piano urbanistico generale, le previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario) sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 8 della L.R. n. 15/2013 ad oggi sull'area sono consentiti solo l'attività edilizia libera e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
8. L'area dell'ex centrale Avicola è caratterizzata da una condizione di degrado urbano tant'è che sono state poste in essere attività di sgombero e di sigillatura dei varchi di accesso per evitare che la medesima diventasse ricovero per indigenti nonché luogo di degradazione, incuria ed abbandono;

CONSIDERATO CHE:

- ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 le amministrazioni pubbliche possono concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune e per tali accordi si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni previste dall'articolo 11, commi 2 e 3 della medesima legge;
- la Regione ed il Comune di Forlì, a fronte delle premesse espresse, intendono attivare una collaborazione coerente con i fini istituzionali delle parti e volta a condividere le specifiche competenze nell'attività di elaborazione e attuazione degli strumenti necessari al fine di valutare e concludere le procedure per la rigenerazione/riqualificazione del complesso immobiliare dell' “Ex Centrale Avicola Romagnola”;
- a tal fine entrambe le parti esprimono un reciproco interesse alla stipula di un accordo ai sensi dell'art.15 della Legge 241/1990;

- in particolare, per la Regione sussiste la necessità di valorizzare il predetto complesso immobiliare, individuando il percorso giuridico che consenta anche l'eventuale alienazione del medesimo, previa approvazione di un progetto di riqualificazione/rigenerazione con caratteristiche anche socio-economico ed ambientali di positivo impatto sul territorio;

- Il complesso immobiliare oggetto del presente accordo, a tal fine, è stato inserito nel PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA (scheda n. 79), approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2119 del 4 dicembre 2023, data la necessità "di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare e restaurare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività";

- il Comune di Forlì, nell'ambito del processo di formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), ha in corso la fase di ricognizione del patrimonio edilizio esistente che possa essere reso disponibile per interventi di rigenerazione urbana (pertanto, con determinazione n. 1095 del 21/04/2022 della Dirigente Servizio Ambiente e Urbanistica ha approvato l'Avviso Pubblico rivolto ai proprietari di immobili e di aree e/o edifici dismessi o in stato di dismissione, interessati a darne disponibilità al fine di promuovere interventi di rigenerazione urbana o ad attivare processi di riuso permanente o temporaneo, così come disciplinato dagli artt. 15 e 16 della nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017). In coerenza con la propria missione istituzionale, l'Amministrazione comunale è quindi interessata alla compartecipazione alla valutazione di possibili progetti di recupero dell'area che appunto attivino percorsi di rigenerazione urbana, anche eventualmente in anticipazione all'approvazione del PUG;

RILEVATO CHE:



- La società Conad Ravaldino Snc, affidataria di una porzione del complesso immobiliare in forza degli atti citati in premessa, ha presentato una manifestazione di interesse volta a richiedere di valutare l'avvio di idoneo percorso urbanistico per la rigenerazione urbana dell'ex centrale Avicola (intero compendio incluso attuale fabbricato commerciale) con una proposta progettuale che prevede:
 - la demolizione degli edifici esistenti e realizzazione di nuovi edifici a destinazione commerciale, residenziale, pubblici esercizi, galleria/porticato di collegamento e un edificio pubblico a destinazione sportiva;
 - la riduzione della superficie impermeabile, con sistemazione delle aree esterne con realizzazione di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali, viabilità e verde attrezzato;
 - la realizzazione, quale opera perequativa di pubblico interesse, di un nuovo impianto sportivo di c.a. 1200 mq per un investimento complessivo di c.a. 2.500.00,00;
- La valutazione di tale ipotesi, assieme ad eventuali ulteriori proposte progettuali per la riqualificazione dell'area eventualmente presentate da altri soggetti interessati, dovrà avvenire solo a seguito dello svolgimento di una fase preliminare di selezione del promotore dell'intervento, secondo la procedura prevista dall'art. 3 del presente accordo. Pertanto, la suddetta società Conad dovrà presentare la propria manifestazione di interesse, anche confermando i contenuti dalla proposta sopra sintetizzata o rinviare alla stessa, nell'ambito di detta fase preliminare di selezione del promotore.

TUTTO CIO' PREMESSO

In esecuzione della deliberazione di Giunta regionale n. 1029 del 04/06/2024 nonché di Giunta Comunale n. 232 del 30/05/2024, si sottoscrive il presente accordo, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, quale strumento di azione coordinata tra Amministrazioni finalizzato a rendere l'azione amministrativa efficiente, razionale ed adeguata, nonché a perseguire con la maggiore tempestività le comuni finalità sopra evidenziate ed in base alle previsioni in seguito concordate.

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA'.

1. La Regione ed il Comune di Forlì concordano che risponde all'interesse pubblico attivare un processo di rigenerazione dell'area "Ex centrale avicola", ubicato nel Comune di Forlì in viale Risorgimento n. 254, attraverso la stipula di un accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 nelle more dell'assunzione ed approvazione del PUG.

2. Costituisce pertanto oggetto del presente accordo di collaborazione istituzionale tra la Regione ed il Comune di Forlì l'individuazione del percorso giuridico amministrativo per la definizione del progetto per la rigenerazione/riqualificazione del medesimo complesso immobiliare attraverso la procedura di cui al successivo art. 3;

ART. 2 - COMPITI E FUNZIONI.

1. Le attività delle parti si articolano in:

- partecipazione all'analisi delle ipotesi di riqualificazione dell'area e valutazione degli elementi urbanistici socio-economici di impatto sul territorio;
- definizione, alla luce della valutazione e della analisi condotte, degli obiettivi di interesse pubblico da realizzare;
- attività di supporto nella gestione della procedura da porre in essere secondo quanto stabilito nel successivo art. 3;

2. Il Comune di Forlì collabora con la Regione all'analisi preliminare del contesto, allo sviluppo e alla attivazione del percorso procedimentale individuato;

3. La Regione Emilia-Romagna promuove e collabora allo sviluppo del progetto e delle attività mediante l'apporto delle proprie competenze e specificamente di quelle del Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti nonché, laddove occorre possa, del Settore Governo e Qualità del Territorio per gli adempimenti amministrativi e trasversali. La Regione Emilia-Romagna si rende, altresì, disponibile, fin dalla sottoscrizione del presente accordo, ad alienare il complesso immobiliare in oggetto, con le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

ART. 3 – PROCEDURA.

Le parti concordano che la Regione ed il Comune provvedano alla pubblicazione di un avviso per raccogliere le manifestazioni di interesse per la riqualificazione dell'ex Centrale Avicola, da pubblicare per 30 giorni all'albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente comunale. L'avviso sarà pubblicato anche sul sito istituzionale della Regione per il medesimo tempo;

Le parti si impegnano all'avvio di un tavolo tecnico congiunto per la valutazione delle manifestazioni di interesse depositate e per la conseguente selezione della proposta maggiormente rispondente all'interesse pubblico ai sensi del precedente articolo 1, comma 1;

Definita l'ipotesi di sviluppo territoriale dell'area ritenuta di pubblico interesse, la stessa rappresenterà la base per l'avvio, anche nelle more dell'assunzione ed approvazione del PUG, di una procedura di variante, attraverso una proposta di accordo di programma (artt. 59 e 60 L.R. n. 24/2017);

La scelta del privato che partecipa all'accordo di programma avverrà attraverso una procedura ad evidenza pubblica utilizzando, con i necessari adattamenti, il modello procedurale costituito dalla finanza di progetto di iniziativa privata (art. 193 del D.lgs. n. 36/2023); a tale scopo:

- il promotore individuato sulla base della manifestazione d'interesse selezionata dovrà presentare alla Regione ed al Comune un progetto per la riqualificazione dell'area sulla base della proposta prescelta;
- detta proposta progettuale sarà posta alla base di una selezione per individuare il soggetto privato parte dell'accordo di programma, in base agli indicatori definiti nel bando e con l'evidenziazione di possibili varianti migliorative rispetto al progetto a base di gara;
- la Regione ed il Comune, esaminate le offerte pervenute, nominano l'aggiudicatario ed approvano il relativo progetto di fattibilità tecnico economica;
- il promotore, se non aggiudicatario della gara, può esercitare il diritto di prelazione, impegnandosi ad adempiere alle medesime condizioni migliorative proposte dal vincitore.

Il privato aggiudicatario provvederà entro i termini concordati alla predisposizione degli elaborati dell'accordo di programma in conformità ai contenuti del progetto di fattibilità tecnico economica approvato, con conseguente effettivo avvio della procedura di accordo di programma ai sensi dei richiamati artt. 59 e 60 L.R. n. 24/2017.

Art. 4 - SICUREZZA E RISERVATEZZA.

1. Le parti si impegnano a mantenere riservati i dati, le informazioni di natura tecnica, economica, commerciale e amministrativa e i documenti di cui vengano a conoscenza o in possesso in esecuzione del presente accordo o comunque in relazione ad esso, di non

divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione dell'accordo.

ART. 5 - DURATA.

1. Il presente accordo decorre dalla data della sua sottoscrizione fino al completamento di tutte le procedure relative al procedimento per l'adozione dei provvedimenti necessari all'approvazione del progetto di rigenerazione/riqualificazione del complesso immobiliare "Ex centrale avicola". Il presente accordo potrà essere risolto congiuntamente tra le parti a seguito della valutazione dell'impossibilità di completare il procedimento in oggetto.

ART. 6 - ONERI FINANZIARI.

1. Le attività contemplate dal presente accordo collaborazione non comportano oneri a carico delle parti.

ART. 7 – REFERENTI ED ELEZIONE DI DOMICILIO.

1. Per Regione Emilia-Romagna è referente dell'attuazione dell'accordo la Responsabile del Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti, Arch. Elettra Malossi, recapito e-mail: elettra.malossi@regione.emilia-romagna.it.

2. Per il Comune di Forlì è referente dell'attuazione dell'accordo la Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica, Ing. Simona Savini, recapito e-mail: simona.savini@comune.forli.fc.it.

Art. 8 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI.

1. Il trattamento dei dati personali forniti dai soggetti interessati in relazione alle attività previste nel presente accordo e nell'ambito del perseguimento dei propri fini istituzionali, avviene nel rispetto delle disposizioni del Regolamento UE numero 679/2016 (General

Data Protection Regulation, di seguito GDPR), ivi comprese quelle relative alle modalità di esercizio dei diritti dell'interessato.

Art. 9 – CONTROVERSIE.

1. Ogni controversia nascente da o comunque connessa con quanto previsto nel presente accordo, sarà devoluta alla competenza del Tribunale competente (si veda da ultimo Cassazione civile sez. I, 13/12/2023, n. 34954).

Art. 10 - ONERI FISCALI.

1. Il presente accordo è soggetto a registrazione in caso d'uso, ai sensi degli artt. 5 e 39 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Le eventuali spese di registrazione sono a carico della Parte che richiede la registrazione.

Il presente accordo di collaborazione ex art. 15, L. 241/90 è composto da n. 10 pagine. Il presente accordo è sottoscritto mediante firma digitale a norma del d.lgs. 179/2012 convertito nella l. 221/2012.

Letto, confermato e sottoscritto

Comune di Forlì
La Dirigente
del Servizio Ambiente
e Urbanistica

Ing. Simona Savini

Regione Emilia-Romagna
La Responsabile
del Settore Patrimonio, Logistica,
Sicurezza e Approvvigionamenti

Arch. Elettra Malossi