

**COMUNE DI FORLÌ**
GIUNTA COMUNALE**Seduta del 07 Maggio 2025**

Nel giorno sopra indicato, in una Sala della Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		Presente	Assente
ZATTINI GIAN LUCA	Sindaco	X	
BONGIORNO VINCENZO	Assessore	X	
BARTOLINI LUCA	Assessore	X	
BASSI EMANUELA	Assessore	X	
BRAVI KEVIN	Assessore	X	
CASARA PAOLA	Assessore	X	
CICOGNANI VITTORIO	Assessore	X	
CINTORINO ANDREA	Assessore	X	
PETETTA GIUSEPPE	Assessore	X	
SANSAVINI ANGELICA	Assessore	X	
TOTALE PRESENTI: 10 TOTALE ASSENTI: 0			

Presiede **GIAN LUCA ZATTINI**, Sindaco

Partecipa **LUCA UGUCCIONI**, Segretario Generale

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità di voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

OGGETTO:

**MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALLA
RIQUALIFICAZIONE E ALL'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ REGIONALE SITO A FORLÌ,
DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA" -
APPROVAZIONE ESITO**

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 14/01/2025 ad oggetto: "Approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 e verifica stato di attuazione Documento Unico di Programmazione 2024-2026 al 30 Giugno 2024";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 14/01/2025 ad oggetto: "Approvazione Bilancio di Previsione per gli esercizi 2025-2027";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 31/01/2025 avente ad oggetto: "Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Approvazione";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 14/02/2025 avente ad oggetto: "Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025-2027 - Approvazione";

Premesso che:

- la Regione Emilia-Romagna è proprietaria del complesso immobiliare denominato *ex Centrale Avicola Romagnola (CAR)*, 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 e Particella 490, Subb. 10 (B.C.N.C.), 3-4-5-6-7-8 e 9;
- l'area consta di una superficie fondiaria di 28.250 mq circa, interessata da edifici per una superficie lorda complessiva di circa 11.000 mq, destinata appunto ad ex centrale avicola, acquisita in proprietà regionale dal Ministero delle Politiche Agricole in attuazione del D.Lgs. n. 143/2003; al passaggio di proprietà, l'area era in concessione a CAR; la relativa concessione è scaduta nel 2007 e l'area, dopo contenziosi e vicissitudini, è stata definitivamente rilasciata e riconsegnata alla Regione nel 2022 (DGR n. 1843 del 02/11/2022);
- la suddetta area, nel vigente strumento urbanistico, è individuata:
 - dal Piano Strutturale Comunale (PSC), nell'elaborato "Sistema territoriale", come *Ambiti urbani da riqualificare*, disciplinati dall'art. 11 delle Norme;
 - dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nella tavola P-34 "Usi e trasformazione del territorio urbanizzato e rurale", come *Area disciplinata dal POC*;
 - dal Piano Operativo Comunale (POC) come *Aree Complesse di Riqualificazione Urbana*, nello specifico disciplinata dalla scheda "AC-6 Via dell'Appennino Nord";
- il Comune di Forlì non ha ancora assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG); 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) e, 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;
- il Comune di Forlì, nell'ambito del processo di formazione del nuovo 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 del 2017); in coerenza con la propria missione istituzionale, l'Amministrazione comunale è quindi interessata a partecipare alla valutazione di possibili progetti di recupero dell'area che appunto attivino percorsi di rigenerazione urbana, anche eventualmente in anticipo rispetto all'approvazione del PUG;

– l'area dell'ex Centrale è caratterizzata da una condizione di degrado urbano tant'è che sono state poste in essere da parte della proprietà attività di sgombero e di sigillatura dei varchi di accesso per evitare che la medesima diventasse ricovero per indigenti, nonché luogo di incuria e di abbandono;

– la condizione di degrado ha costituito il presupposto della decisione della Regione e del Comune di avviare un percorso di riqualificazione dell'intero complesso, attraverso un'azione di rigenerazione urbana del comparto con integrazione e parziale ridefinizione delle funzioni ancora presenti, in prossimità di un'area ad alta densità residenziale, di facile accesso alla viabilità di scorrimento, nel cuore di un sistema imprenditoriale solido e consistente sotto il profilo quantitativo e qualitativo;

– con deliberazione di Giunta Regionale n. 1029 del 4/06/2024 e con Delibera di Giunta Comunale n. 232 del 30/05/2024 è stato approvato lo schema di accordo tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 e s.m.i per il raggiungimento dell'interesse pubblico di rigenerazione dell'area "Ex centrale avicola", attraverso l'individuazione del percorso giuridico amministrativo finalizzato alla definizione del progetto per la suddetta rigenerazione/riqualificazione, che disciplini altresì gli obblighi reciproci delle parti;

– il suddetto Accordo è stato sottoscritto tra le parti in data 10/06/2024 ed è stato repertoriato dalla Regione al n. RPI 447 del 10/06/2024;

Considerato che:

– l'obiettivo condiviso è quello di approvare un progetto di riqualificazione/rigenerazione, previa demolizione degli edifici esistenti ed eventuale bonifica del sito, con caratteristiche socioeconomiche ed ambientali di positivo impatto sul territorio e con l'individuazione del mix funzionale più idoneo a garantire strutture e servizi di interesse pubblico;

– la Regione ha valutato positivamente l'opportunità di procedere all'alienazione del complesso che 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;

– l'avvio del percorso giuridico amministrativo condiviso tra le amministrazioni per la riqualificazione dell'area, oggetto della presente delibera, ha previsto la pubblicazione di

un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse inerenti proposte per la riqualificazione e la valorizzazione del complesso immobiliare;

– con detto avviso pubblico si è inteso favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici interessati, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza ma ha esclusivamente funzione consultiva, non vincolante, né per i privati proponenti, né per la Regione Emilia-Romagna, né per il Comune di Forlì;

Dato atto che:

– con deliberazione di giunta comunale n. 305 del 28/08/2024 è stato approvato lo schema di Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse per la riqualificazione e l'alienazione del complesso immobiliare di proprietà regionale sito a Forlì (FC), denominato "Ex Centrale avicola romagnola" ed il relativo allegato "Inquadramento urbanistico, estratto strumenti urbanistici e vincoli", rispettivamente allegati 1 e 2 alla deliberazione sopracitata;

– l'avviso prevede che la valutazione delle proposte non debba seguire una logica comparativa tra operatori, ma sia esclusivamente finalizzata alla selezione congiunta da parte della Regione e del Comune del progetto che meglio soddisfa l'interesse pubblico alla valorizzazione e riqualificazione del complesso, da porre alla base del possibile avvio di una successiva procedura comparativa, volta all'individuazione del soggetto privato che parteciperà ad un accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017;

– l'avviso è stato pubblicato dal 05/09/2024 al 04/12/2024 e il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è scaduto il giorno 04/12/2024;

– entro il sopra citato termine sono pervenute n. 3 manifestazioni di interesse dai seguenti soggetti elencati in ordine di arrivo:

- PG 147291 del 29/11/2024 e PG 147296 del 29/11/2024 Commercianti indipendenti associati società cooperativa (C.I.A. S.c.a.r.l.);

- PG 149937 del 05/12/2024 OXA S.r.l.;

- PG 149981 del 05/12/2024 Blengini e Ghirardelli S.r.l. (per ASPIAG SERVICE S.r.l.);

– le 3 manifestazioni d'interesse pervenute sono state esaminate congiuntamente da un tavolo tecnico composto da rappresentanti della Regione Emilia-Romagna (Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti) e del Comune di Forlì (Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'Ambiente) che si sono riuniti periodicamente per valutare il contenuto delle proposte progettuali e delle relative offerte economiche;

– per acquisire alcuni chiarimenti sulla natura delle proposte, è stata inviata a ogni soggetto partecipante una prima richiesta di integrazioni, mediante le seguenti comunicazioni:

- PG 5746 del 17/01/2025 Commercianti indipendenti associati società cooperativa (C.I.A. S.c.a.r.l.);

- PG 5751 del 17/01/2025 OXA S.r.l.;

- PG 5763 del 17/01/2025 Blengini e Ghirardelli S.r.l. (per ASPIAG SERVICE S.r.l.);

– il termine per l'invio delle integrazioni è stato fissato al 10/02/2025 e contestualmente è stato prorogato al 14/03/2025 il termine per la conclusione della fase istruttoria;

– sono pervenute le seguenti integrazioni:

- PG 15347 del 07/02/2025 Commercianti indipendenti associati società cooperativa (C.I.A. S.c.a.r.l.);

- PG 16192 del 11/02/2025 OXA S.r.l.;

- PG 16212 del 11/02/2025 Blengini e Ghirardelli S.r.l. (per ASPIAG SERVICE S.r.l.);

– per acquisire ulteriori chiarimenti, è stata inviata ai seguenti soggetti partecipanti una seconda richiesta di integrazioni (con scadenza al 13/03/2025), mediante le seguenti comunicazioni:

- PG 25082 del 03/03/2025 Commercianti indipendenti associati società cooperativa (C.I.A. S.c.a.r.l.);

- PG 25094 del 03/03/2025 Blengini e Ghirardelli S.r.l. (per ASPIAG SERVICE S.r.l.);

– contestualmente è stata comunicata la proroga al 11/04/2025 del termine per la conclusione della fase istruttoria;

– con nota PG 25108 del 03/03/2025 è stato comunicato a OXA S.r.l. lo slittamento al 11/04/2025 del termine per la conclusione della fase istruttoria;

– sono pervenute le seguenti integrazioni:

- PG 30207 del 13/03/2025 Blengini e Ghirardelli S.r.l. (per ASPIAG SERVICE S.r.l.);

- PG 30243 del 14/03/2025 Commercianti indipendenti associati società cooperativa (C.I.A. S.c.a.r.l.);

– il termine per l'individuazione della proposta di maggior interesse, in esito alla conclusione della fase istruttoria è stato fissato per il 16/05/2025 e comunicato ai soggetti partecipanti con le seguenti note:

- PG 43561 del 10/04/2025 Blengini e Ghirardelli S.r.l. (per ASPIAG SERVICE S.r.l.);

- PG 43573 del 10/04/2025 Commercianti indipendenti associati società cooperativa (C.I.A. S.c.a.r.l.);

- PG 43577 del 10/04/2025 OXA S.r.l.;

Visto l'art. 4 dell'avviso di manifestazione di interesse che prevede:

– il perseguimento di soluzioni edilizie e di utilizzo volte a riqualificare e valorizzare gli spazi oggetto d'intervento dal punto di vista funzionale e formale, tenendo conto del tessuto esistente;

– la presentazione di una proposta economica per l'acquisizione dell'area dalla Regione Emilia-Romagna con importo distinto dai costi di realizzazione delle opere pubbliche previste nella proposta progettuale;

– lo schema progettuale finalizzato al raggiungimento dell'obiettivo di rigenerazione del complesso prevedendo quanto stabilito dall'Allegato B all'avviso;

– la presentazione di un elevato livello di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria, valutato sulla base degli allegati della manifestazione d'interesse;

- il conseguimento della maggiore utilità pubblica mediante l'incremento del sistema delle dotazioni territoriali con previsione di opere extra-standard;
- la qualità dei livelli progettuali in termini di riqualificazione dell'area e in termini di sostenibilità ambientale (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili, permeabilità, inserimento di verde ed alberature, utilizzo di Nature-based solutions etc...);
- la capacità di impulso allo sviluppo dell'economia del territorio;

Rilevato che tutte le proposte pervenute:

- sono corredate dagli elaborati richiesti ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'allegato B del sopracitato avviso;
- contengono, dunque, tutti i requisiti minimi richiesti dall'avviso stesso;
- contribuiscono in modo diverso all'incremento delle dotazioni territoriali;
- prevedono la riqualificazione dell'area con demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di nuovi edifici a destinazione terziaria e residenziale con le relative dotazioni territoriali;
- prevedono la realizzazione e la cessione di opere extra standard (che in due casi corrispondono ad una struttura sportiva) a parziale o totale compensazione del contributo straordinario (ove previsto);
- presentano soluzioni progettuali volte a migliorare la sostenibilità ambientale del comparto;
- contengono una offerta per l'acquisto dell'area di proprietà della Regione Emilia-Romagna;

Preso atto, come specificato in sede di approvazione dell'avviso pubblico, che la valutazione delle proposte non deve seguire una logica comparativa, ma è esclusivamente finalizzata all'individuazione congiunta da parte della Regione Emilia-Romagna e del Comune del progetto che meglio soddisfa l'interesse pubblico alla valorizzazione e riqualificazione del complesso, da porre alla base del possibile avvio di una successiva procedura di selezione tramite la quale individuare il soggetto privato che acquisirà la proprietà dell'area e parteciperà ad accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017;

Dato atto che:

- i contenuti delle singole manifestazioni di interesse sono illustrati nella sintesi tecnico-economica "Allegato A" alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;
- al termine della fase istruttoria la sintesi tecnico-economica delle proposte stesse è stata illustrata alla Giunta comunale con comunicazione esaminata in data 30/04/2025 e in tale sede l'amministrazione ha assunto e condiviso un orientamento;

Ritenuto, in seguito alla conclusione della fase istruttoria e della valutazione congiunta fra Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì delle manifestazioni di interesse pervenute, che la proposta che riveste il maggiore interesse pubblico per la valorizzazione e riqualificazione del complesso dell'ex Centrale Avicola Romagnola sia quella presentata

da Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop., con sede Legale e Amministrativa in Via Navicella 22, 47122 Forlì (FC), perchè:

- a) prevede la realizzazione e la cessione di una importante opera extra standard, che si caratterizza come struttura sportiva coperta che può consentire di ampliare l'offerta di impianti per la pratica dello sport, anche a livello agonistico (in particolare basket e pallavolo), essendo progettata con tribuna per oltre 300 spettatori, ma che si presta anche per un utilizzo polifunzionale a servizio del quartiere e della città;
- b) il valore dell'opera extra standard (comprensivo della struttura sportiva e dei costi di urbanizzazione della relativa area di pertinenza) è ampiamente superiore alla stima del contributo straordinario dovuto per la trasformazione dell'area dell'Ex Centrale Avicola Romagnola ai sensi della Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 186/2018);
- c) prevede il corrispettivo più alto per l'acquisto dell'area di proprietà regionale fra tutte le tre proposte pervenute;
- d) il totale offerto (dato dalla somma del valore dell'opera extra standard e del corrispettivo per l'acquisto dell'area) risulta il maggiore fra tutte le tre proposte pervenute;

Dato atto, inoltre che:

- Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. è il promotore individuato in esito alla conclusione della fase di manifestazione di interesse finalizzata alla riqualificazione e all'alienazione del complesso immobiliare dell'Ex Centrale Avicola Romagnola;
- la proposta presentata dal promotore individuato sarà, come previsto dal sopra citato avviso, posta alla base di una seconda fase di selezione pubblica per individuare il soggetto privato che parteciperà all'accordo di programma, in base agli indicatori definiti nel bando e con l'evidenziazione di possibili varianti migliorative;
- il promotore sarà invitato ad apportare allo schema progettuale proposto le modifiche ritenute necessarie per predisporre gli elaborati da utilizzare per la seconda fase;
- la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere favorevole ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, firmato digitalmente:

- di regolarità tecnica, espresso dalla Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica e Politiche per l'Ambiente;

Ravvisata la necessità che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, al fine di procedere con la fase di selezione pubblica del soggetto privato che acquisirà la proprietà del complesso dell'Ex Centrale Avicola Romagnola e che parteciperà all'accordo di programma relativo alla rigenerazione urbana dell'area stessa;

Acquisito il visto di conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto, ai regolamenti, espresso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art.97, c. 2 del D.lgs 267/2000, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, firmato digitalmente;

DELIBERA

1. di prendere atto dei contenuti delle singole manifestazioni di interesse, pervenute in esito all'avviso pubblico relativo alla riqualificazione e all'alienazione del complesso immobiliare di proprietà regionale sito a Forlì (FC), denominato "Ex Centrale avicola romagnola";

2. di dare atto che:

- le relative proposte di intervento sono illustrate nella sintesi tecnico-economica "Allegato A" alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;
- la valutazione delle proposte, non seguendo una logica comparativa, è stata esclusivamente finalizzata all'individuazione congiunta da parte della Regione Emilia-Romagna e del Comune del progetto che meglio soddisfa l'interesse pubblico alla valorizzazione e riqualificazione del complesso, da porre alla base del possibile avvio di una successiva procedura di selezione tramite la quale individuare il soggetto privato che acquisirà la proprietà dell'area e parteciperà ad accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017;

3. di individuare fra le manifestazioni di interesse pervenute, per le motivazioni esposte in premessa, quale proposta che riveste il maggiore interesse pubblico per la riqualificazione e l'alienazione del suddetto complesso immobiliare, quella presentata da Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. dando atto che questo operatore economico in esito a questa prima fase, assume la qualifica di promotore;

4. di incaricare il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica e Politiche per l'Ambiente di provvedere alla pubblicazione sul sito web comunale dell'esito della valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute e darne comunicazione ai soggetti partecipanti;

5. di precisare, inoltre, che:

- la proposta presentata dal promotore individuato sarà, come previsto dal sopra citato avviso, posta alla base di una seconda fase di selezione pubblica per individuare il soggetto privato che parteciperà all'accordo di programma, in base agli indicatori definiti nel bando e con l'evidenziazione di possibili varianti migliorative;
- il promotore sarà invitato ad apportare allo schema progettuale proposto le modifiche ritenute necessarie per predisporre gli elaborati da utilizzare per la seconda fase;

– la Regione e il Comune si riservano la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, di modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito al percorso di valorizzazione del complesso immobiliare, senza che i soggetti manifestanti l'interesse possano vantare alcuna pretesa;

6. **di dare atto**, infine, che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

Inoltre, attesa l'urgenza di procedere con la fase di selezione pubblica del soggetto privato che acquisirà la proprietà del complesso dell'Ex Centrale Avicola Romagnola e che parteciperà all'accordo di programma relativo alla rigenerazione urbana dell'area stessa;

Ad unanimità di voti, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

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



Comune di Forlì

SERVIZIO - Servizio Pianificazione Urbanistica e Politiche per l'Ambiente

DIRIGENTE: - Simona Savini

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 178 del 05/05/2025

OGGETTO: MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE E ALL'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ REGIONALE SITO A FORLÌ, DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA" - APPROVAZIONE ESITO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(regolarità e correttezza dell'azione amministrativa)

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18-08-2000 n. 267 e successive modificazioni

Parere Favorevole

Forlì, 06/05/2025

La Dirigente

Simona Savini

(Documento Firmato Digitalmente)

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale
(D.Lgs. n° 82/2005) e successive modificazioni*



Comune di Forlì

SERVIZIO – Segreteria Generale

DIRIGENTE: - Luca Uguccione

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 178 del 05/05/2025

OGGETTO: MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE E ALL'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ REGIONALE SITO A FORLÌ, DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA" - APPROVAZIONE ESITO

Visto di conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto, ai regolamenti, ai sensi dell'art.97, comma 2 del D.Lgs.18-08-2000, n.267.

Forlì, 07/05/2025

Il Segretario Generale

Luca Uguccione

(Documento Firmato Digitalmente)

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale
(D.Lgs. n° 82/2005) e successive modificazioni*



Ex Centrale Avicola

Vista del Macello dell'Ex Centrale Avicola

Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Luca Ugucconi e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 58257 del 13/05/2025 11:19:11. Delibera di Giunta Comunale 2025/169, data esecutività: 07/05/2025 - Pubblicata dal 13/05/2025 al 28/05/2025. Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 06/05/2025 00:00:00

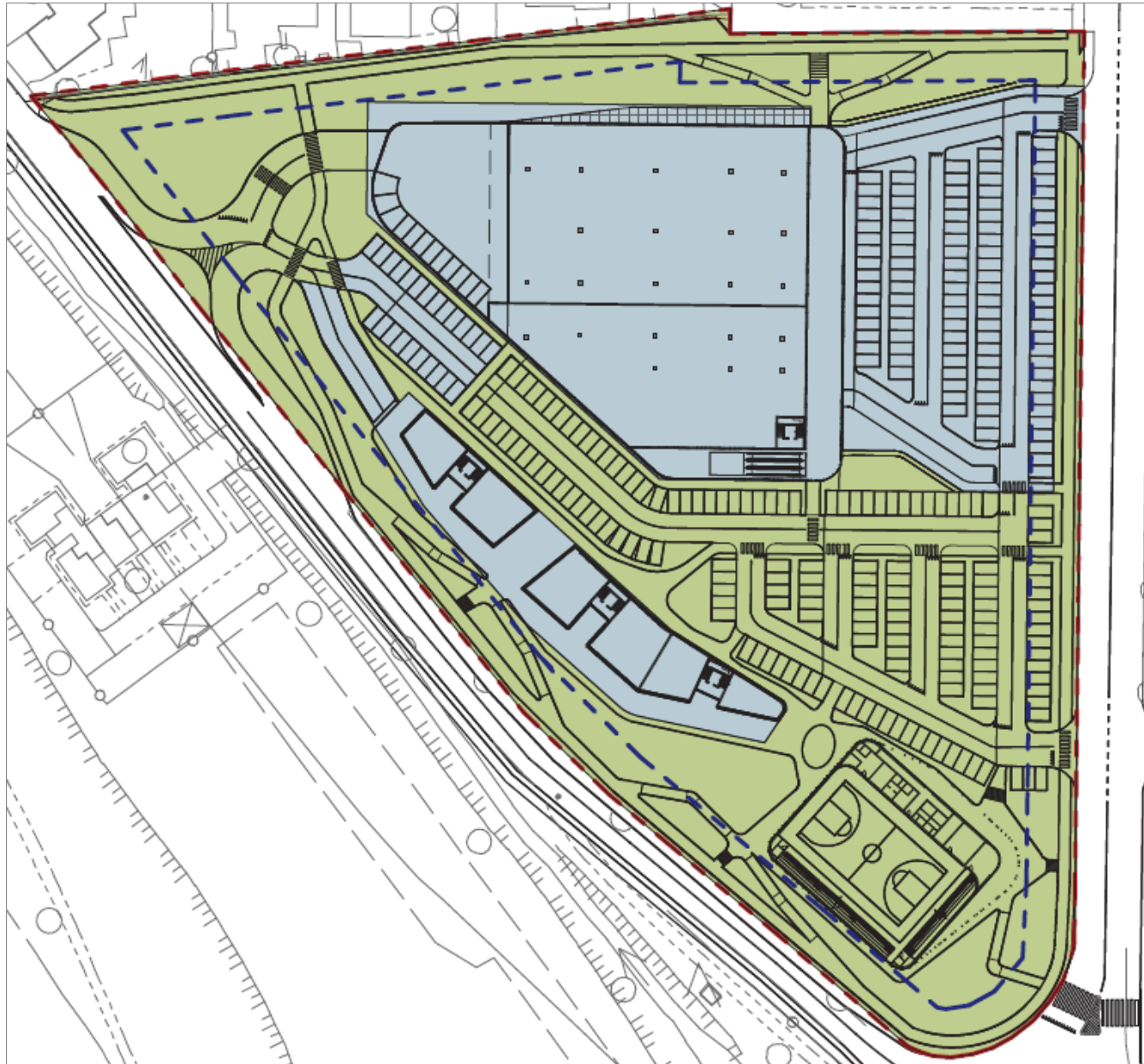


Inquadramento dello stato attuale

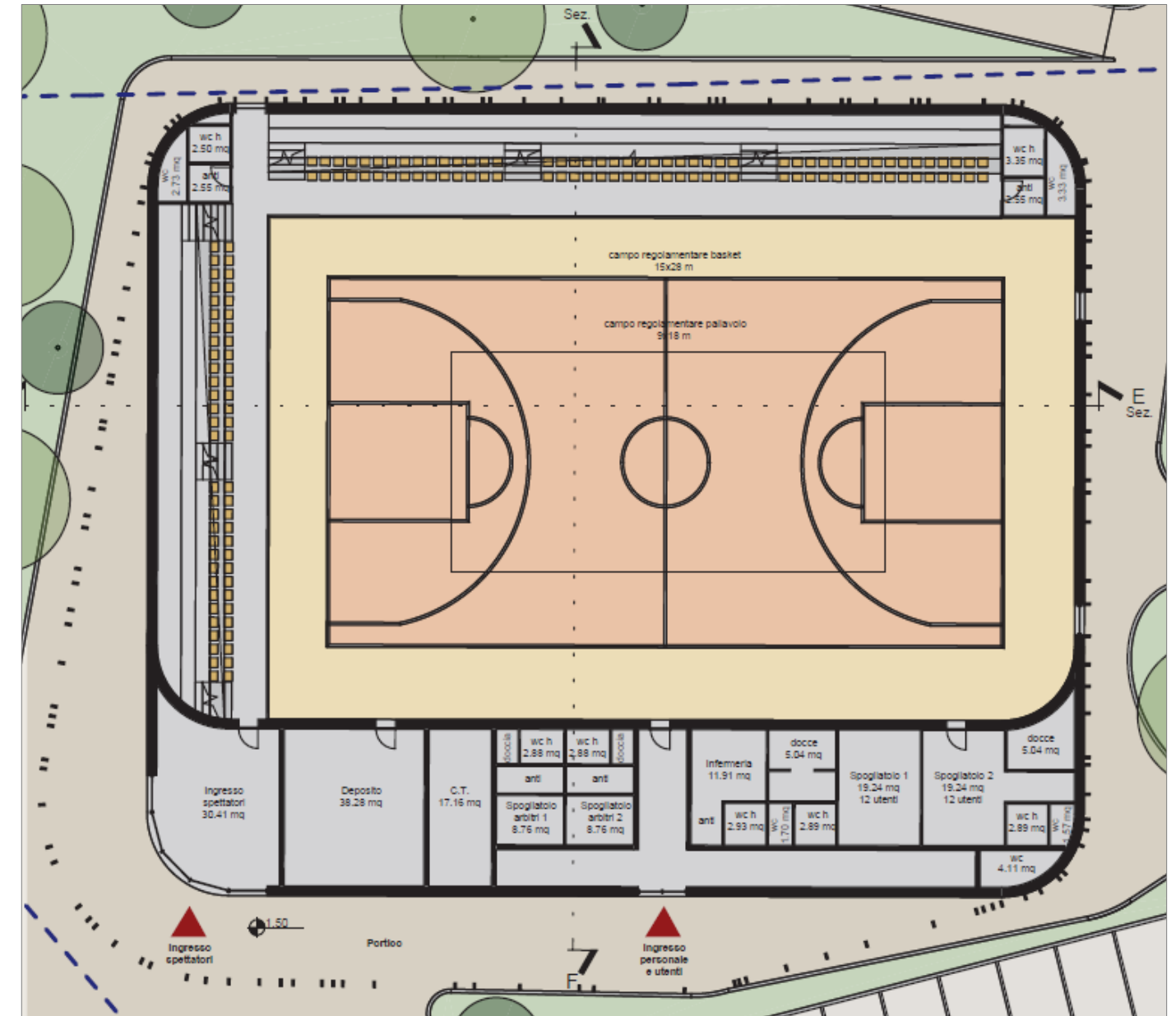
Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Luca Uguccioni e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 58257 del 13/05/2025 11:19:11. Delibera di Giunta Comunale 2025/169, data esecutività: 07/05/2025 - Pubblicata dal 13/05/2025 al 28/05/2025. Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 06/05/2025 00:00:00



Schema dell'intervento



Schema delle aree pubbliche in verde e delle aree private in grigio



Opera extra standard



Schema dell'intervento



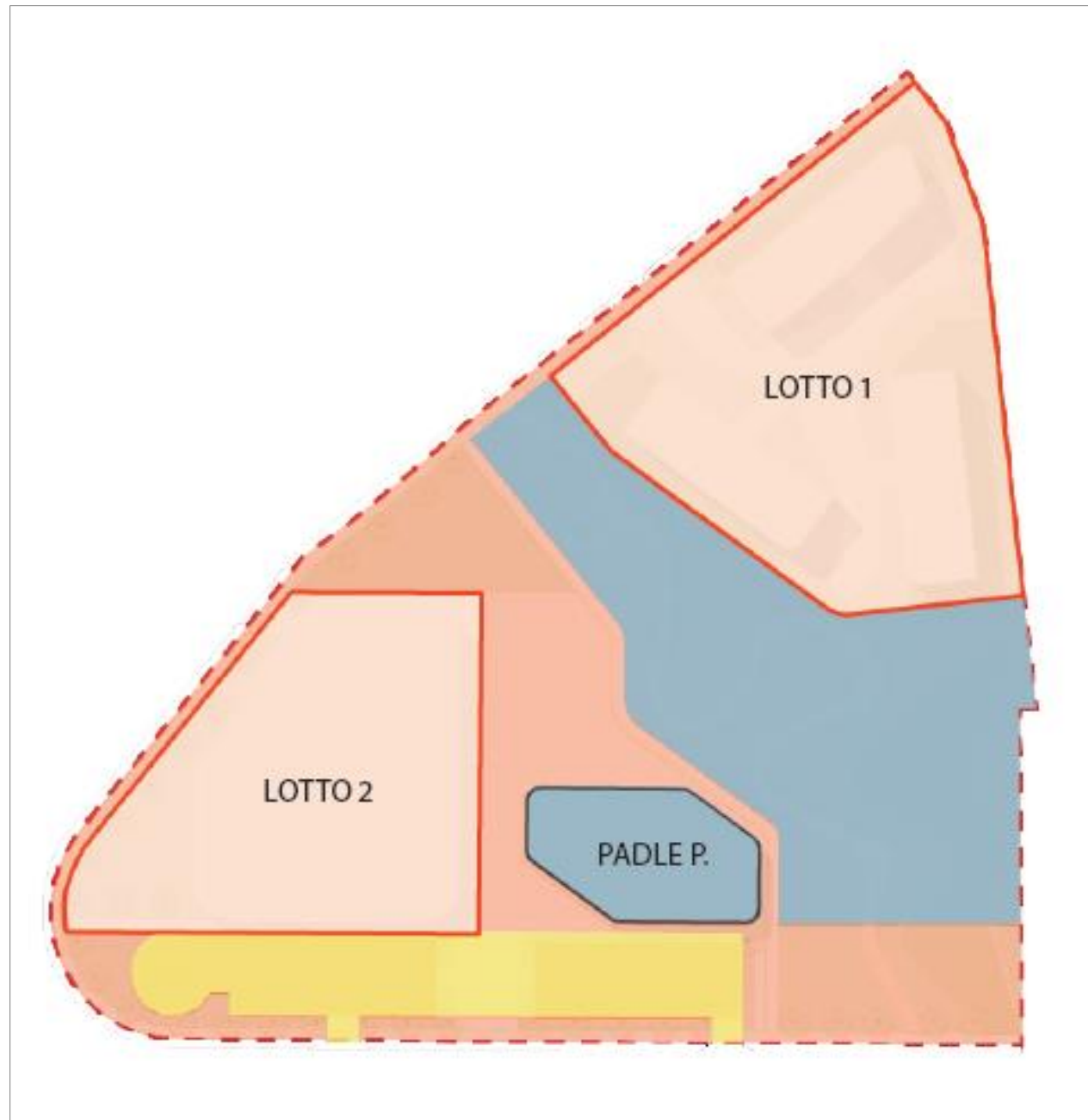
Schema delle aree pubbliche in azzurro e di quelle private in bianco

Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Luca Ugucconi e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 58257 del 13/05/2025 11:19:11. Delibera di Giunta Comunale 2025/169, data esecutività: 07/05/2025 - Pubblicata dal 13/05/2025 al 28/05/2025. Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 06/05/2025 00:00:00

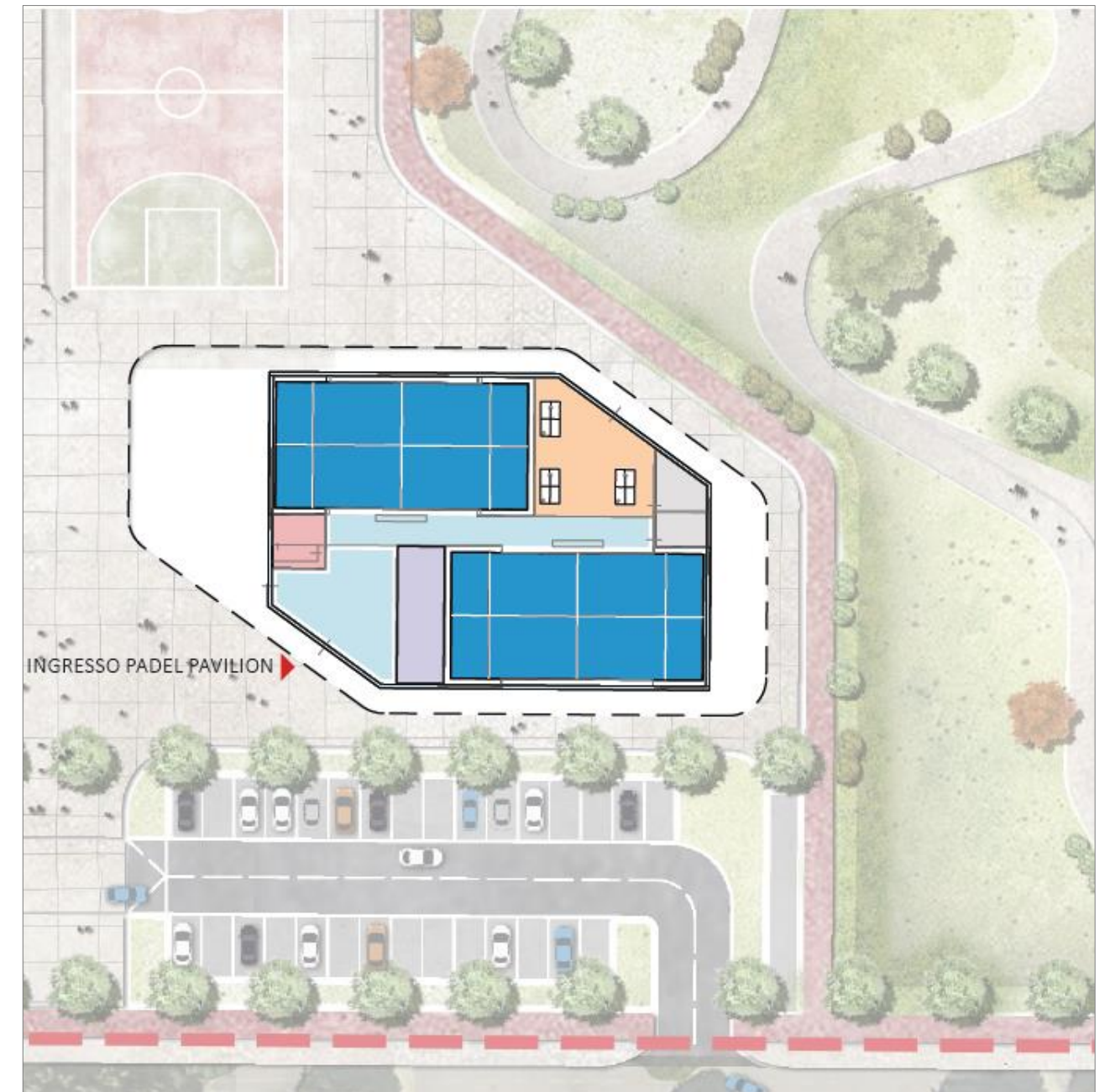


Schema dell'intervento

Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Luca Ugucconi e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 58257 del 13/05/2025 11:19:11. Delibera di Giunta Comunale 2025/169, data esecutività: 07/05/2025 - Pubblicata dal 13/05/2025 al 28/05/2025. Pareere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 06/05/2025 00:00:00



Schema delle aree pubbliche in azzurro e delle aree private in rosso



Opera extra standard

SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE

SUPERFICI	UNITA' MISURA	C.I.A. S.c.a.r.l. - CONAD	OXA s.r.l.	ASPIAG SERVICE S.r.l. - DESPAR
Superficie territoriale	mq	28.250,00	28.096,00	28.250,00
Superficie aree pubbliche (da cedere)	mq	16.550,00	19.446,00	16.170,00
Superficie aree private	mq	11.700,00	8.650,00	12.080,00
Superficie da cedere sul totale		59%	69%	57%

VERIFICA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (D.A.L. DELIBERA ASSEMBLEA LEGISLATIVA 186/2018)

	UNITA' MISURA	C.I.A. S.c.a.r.l. - CONAD	OXA s.r.l.	ASPIAG SERVICE S.r.l. - DESPAR
Contributo straordinario	€	2.090.769,47 *	0,00 *	1.774.331,45 *
Costo opera extra standard offerta	€	2.767.262,25	1.315.924,00	1.158.400,00
Differenza contributo da versare	€	-676.492,78 *	-1.315.924,00 *	615.931,45 *

* il contributo straordinario è stato determinato nel rispetto della delibera dell'assemblea legislativa 186/2018. Il calcolo dovrà però essere rifatto una volta che sarà stata scelta la proposta e che sarà stato affinato il progetto. Pertanto l'importo effettivo del contributo straordinario è suscettibile di variazione. Le eventuali quote di contributo da versare, qualora l'opera extra standard non assolverà pienamente tale obbligo, potranno essere determinate con precisione solo in una fase successiva.

Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Luca Uguccioni e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 58257 del 13/05/2025 11:19:11.
Delibera di Giunta Comunale 2025/169, data esecutività: 07/05/2025 - Pubblicata dal 13/05/2025 al 28/05/2025.
Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 06/05/2025 00:00:00

IMPORTO OFFERTO PER ACQUISTO AREA, COSTO OPERA EXTRA STANDAND E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

	UNITA' MISURA	C.I.A. S.c.a.r.l. - CONAD	OXA s.r.l.	ASPIAG SERVICE S.r.l. - DESPAR
Importo offerto per acquisto area	€	2.100.000,00	400.000,00	1.351.100,00
Costo opera extra standard	€	2.148.720,00	795.924,00	985.600,00
Valore area opera extra standard	€	618.542,25	520.000,00	172.800,00
Altri importi offerti	€	0,00	15.000,00	0,00
Differenza contributo straordinario da versare (nei casi in cui l'opera extra standard non assolve pienamente a tale obbligo)	€	0,00 *	0,00 *	615.931,45 *
Totale offerto (acquisto area + opera extra standard + area opera extra standard + altri importi + differenza contributo straordinario)	€	4.867.262,25	1.730.924,00	3.125.431,45

* il contributo straordinario è stato determinato nel rispetto della delibera dell'assemblea legislativa 186/2018. Il calcolo dovrà però essere rifatto una volta che sarà stata scelta la proposta e che sarà stato affinato il progetto. Pertanto l'importo effettivo del contributo straordinario è suscettibile di variazione. Le eventuali quote di contributo da versare, qualora l'opera extra standard non assolve pienamente tale obbligo, potranno essere determinate con precisione solo in una fase successiva.

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

ELEMENTI RILEVANTI	C.I.A. S.c.a.r.l. - CONAD	OXA s.r.l.	ASPIAG SERVICE S.r.l. - DESPAR
Conseguimento della maggiore utilità pubblica attraverso l'incremento del sistema delle dotazioni territoriali mediante previsione di opere extra standard	La proposta si caratterizza per la previsione come opera extra standard di una struttura coperta a destinazione sportiva che viene offerta al grezzo avanzato (non comprende impianti né arredi) e che ha una capienza di 304 posti a sedere. La struttura è dimensionata per ospitare sia il campo da basket sia il campo da pallavolo, oltre agli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici etc.). La struttura può, potenzialmente, avere un utilizzo polivalente anche extra sportivo (es. eventi culturali). La sua realizzazione potrebbe offrire uno spazio coperto di aggregazione e socializzazione per la comunità, diversificando le opportunità di incontro e svago nel quartiere. La proposta, se realizzata, contribuirebbe, dunque, all'incremento delle dotazioni territoriali.	La proposta progettuale prevede la realizzazione di ampie superfici extra standard di verde pubblico attrezzato (area a parco) e di parcheggio pubblico e include la cessione gratuita di un lotto urbanizzato che potrà essere destinato ad ospitare funzioni residenziali o terziarie a discrezione dell'Amministrazione comunale. Non vi è, pertanto, la previsione di realizzazione e cessione di una struttura coperta. La realizzazione di quanto proposto consentirebbe di incrementare le dotazioni di verde pubblico del quartiere, ma per l'edificazione nel lotto urbanizzato saranno necessarie risorse comunali o di altri soggetti.	La proposta include come opera extra standard la previsione di una struttura coperta a destinazione sportiva (per il gioco del Paddle). La proposta si caratterizza per ampie superfici a verde in parte attrezzato ed in parte extra standard che possono favorire la socialità e rispondere a necessità di spazi aggregativi. Nel complesso la struttura sportiva (che si presta anche ad un uso polivalente) unitamente alle superfici a verde attrezzato possono contribuire all'incremento delle dotazioni territoriali e alla vivibilità del quartiere diversificando l'offerta di servizi e attività.
Livelli di qualità della proposta progettuale sia in termini di riqualificazione dell'area, sia in termini di sostenibilità ambientale (efficienza energetica, utilizzo delle energie rinnovabili, permeabilità, inserimento di verde ed alberature, utilizzo delle Nature-based solutions etc.)	La proposta, a causa della quantità di superficie edificata prevista (la più consistente è quella a destinazione commerciale) comporta la realizzazione di ampie superfici a parcheggio pubblico e pertinenziale a scapito delle superfici sistemate a verde. Il progetto fa ricorso a soluzioni basate sulla natura (es. giardini della pioggia) e materiali drenanti per mitigare l'elevata incidenza di superfici pavimentate e migliorare la gestione delle acque meteoriche. Il verde pubblico, prevalentemente collocato in fregio all'edificato e alle aree parcheggio, prevede la messa a dimora di specie autoctone e potrà contribuire a favorire la biodiversità, a migliorare il microclima e a mitigare l'inquinamento atmosferico. Particolare attenzione è stata riservata all'efficienza energetica dei vari edifici con previsione di soluzioni progettuali che potranno minimizzare le dispersioni di calore e, di conseguenza, i consumi. Questo obiettivo sarà raggiunto attraverso l'isolamento termico e di schermatura degli edifici, l'impiego di sistemi di illuminazione a basso consumo e l'utilizzo di materiali tecnologici con un adeguato controllo dell'albedo. Per sfruttare le energie rinnovabili, si prevede l'integrazione di impianti fotovoltaici negli edifici, con lo scopo di assicurare l'indipendenza energetica dei servizi comuni nella zona commerciale e residenziale e di alimentare le stazioni di ricarica per veicoli elettrici. La scelta dei materiali costruttivi è orientata verso soluzioni a basso impatto ambientale, privilegiando quelle che garantiscono efficienza energetica e rispetto per l'ambiente.	Il progetto prevede la costruzione di un edificio (lotto 1) ad alta efficienza energetica, prestando massima attenzione all'isolamento termico, all'impiego di materiali eco compatibili conformi ai criteri CAM e alla realizzazione di impianti BMS (Building Management System) di controllo e gestione delle risorse. Per monitorare e potenziare la salubrità ambientale saranno installati sensori per il rilevamento delle qualità ambientali. L'impiego di energie rinnovabili avrà un ruolo fondamentale, con l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto, salvo dove siano previsti tetti verdi o verde pensile. Si prospetta l'adozione (per l'edificio commerciale) di soluzioni sperimentali per il recupero di energia dissipata e l'obiettivo è ottenere la certificazione LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), che attesta le elevate prestazioni degli edifici in termini di riduzione delle emissioni e di risparmio energetico e idrico. Per favorire l'infiltrazione e la gestione delle acque meteoriche e per ridurre il rischio di allagamenti il progetto prevede la realizzazione di ampie superfici permeabili sistemate a verde, l'utilizzo di pavimentazioni permeabili e la creazione di sistemi di drenaggio e stoccaggio. Per contrastare gli effetti dell'isola di calore, aumentare l'ombreggiamento e migliorare la qualità dell'aria è stata prevista un'ampia area verde con alberi e cespugli. La ridotta quantità di superficie da edificare e l'assenza di attraversamenti carrabili possono contribuire positivamente alla qualità ambientale complessiva.	Il progetto punta sull'efficienza energetica e sulla sostenibilità ambientale per ridurre l'impatto ecologico dell'area, superando gli standard con migliori prestazioni termiche, materiali efficienti ed impianti all'avanguardia. Questo includerà l'installazione di un sistema di isolamento termico a cappotto, serramenti ad alta efficienza con doppi o tripli vetri a bassa emissività, e l'implementazione di un sistema di domotica per il monitoraggio e l'ottimizzazione dei consumi. Le coperture degli edifici ospiteranno impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, destinata anche alla ricarica di veicoli. Il riscaldamento e il raffreddamento saranno affidati a pompe di calore geotermiche, che sfruttano le risorse del sottosuolo. L'illuminazione a LED con sensori di movimento completerà il quadro dell'efficienza energetica, mentre il sistema di recupero delle acque meteoriche e di quelle grigie contribuirà ad ottimizzare i consumi idrici. Un'attenzione particolare è posta sulla selezione dei materiali costruttivi, privilegiando quelli ad alto contenuto di recupero e riciclo, in linea con i CAM, e con un elevato indice di riflettanza solare (SRI) per limitare l'assorbimento di calore. Parallelamente, il progetto prevede la realizzazione di un'ampia area a verde (in parte attrezzato) posta a separazione fra il lotto commerciale e il lotto residenziale e finalizzata anche alla creazione di una connessione tra il fronte di via Risorgimento e via dell'Appennino. Quest'area verde, servita e attraversata da un percorso ciclopedonale, si integrerà con gruppi di alberature e altri elementi vegetazionali, favorendo l'infiltrazione dell'acqua meteorica, la crescita della biodiversità e il controllo del microclima evitando l'insorgenza di isole di calore. La sua dimensione e posizione, interposta tra i due lotti da edificare, ne facilitano la fruizione come spazio di aggregazione come estensione della struttura sportiva e degli spazi attrezzati esterni previsti.

Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Luca Uguccioni e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 58257 del 13/05/2025 11:19:11.
Delibera di Giunta Comunale 2025/169, data esecutività: 07/05/2025 - Pubblicata dal 13/05/2025 al 28/05/2025.
Parete Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 06/05/2025 00:00:00

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

ELEMENTI RILEVANTI		C.I.A. S.c.a.r.l. - CONAD	OXA s.r.l.	ASPIAG SERVICE S.r.l. - DESPAR
Capacità di impulso allo sviluppo dell'economia del territorio		La previsione di insediare due strutture di vendita che hanno complessivamente una superficie maggiore di quella della struttura di vendita attualmente già presente e di insediare altre funzioni terziarie al piano terra dell'edificio residenziale nell'area può certamente generare un impatto positivo sull'occupazione sia con opportunità di impiego diretto sia per le attività di servizio e di supporto alla struttura (es. logistica, manutenzione, pulizia etc.). Un contributo all'occupazione ed all'economia può derivare anche dalle altre superfici a destinazione terziaria che sono previste al piano terra dell'edificio residenziale e dalla struttura sportiva. Così come in generale un impulso allo sviluppo economico potrà essere fornito anche dall'intera operazione di trasformazione dell'area che si protrarrà per qualche anno con effetti positivi per il settore edile e impiantistico.	La previsione di insediamento di una media struttura di vendita che si prevede di superficie maggiore rispetto a quella attualmente esistente può generare un impatto positivo sull'occupazione sia con opportunità di impiego diretto sia per le attività di servizio e di supporto alla struttura (es. logistica, manutenzione, pulizia etc.). Un impulso allo sviluppo economico potrà essere fornito anche dall'intera operazione di trasformazione dell'area che si protrarrà per qualche anno con effetti positivi per il settore edile ed impiantistico.	La previsione di insediamento di una medio-piccola struttura di vendita può generare un impatto un impatto positivo sull'occupazione sia con opportunità di impiego diretto sia per le attività di servizio e di supporto alla struttura (es. logistica, manutenzione, pulizia etc.). Un contributo alla crescita economica può derivare anche dalla struttura sportiva prevista. E infine un impulso allo sviluppo economico potrà essere fornito anche dall'intera operazione di trasformazione dell'area che si protrarrà per qualche anno con effetti positivi per il settore edile ed impiantistico.
		La proposta, sulla base della documentazione progettuale di massima ed economica fornita, per quanto complessa, presenta un sufficiente livello di fattibilità tecnica ed economica. Si rilevano, però, alcuni aspetti della proposta che potrebbero influire sulla fattibilità economica. La marginalità di guadagno risulta bassa, come evidenziato anche dal proponente, in relazione all'investimento/intervento proposto sulla base di una valutazione di convenienza economico-finanziaria dello stesso alla luce del costo-opportunità rinvenibile sul mercato. Anche assumendo i costi e i ricavi indicati dal proponente, pur non strutturati nella forma di piano economico-finanziario (ossia non attualizzati), dalla relazione finanziaria non si rilevano elementi più certi di supporto alla valutazione. L'operazione sostenuta, come esplicitato nella relazione da Conad, dall'interesse al mantenimento della presenza commerciale (dopo anni di attività nella stessa) e dall'attività immobiliare collaterale, potrebbe risultare sostenibile qualora vi fossero elementi di valore positivo afferenti al core business del proponente che, tuttavia, non sono rilevabili dalla documentazione presentata.	La proposta progettuale prevede una quota di edificazione contenuta (la minore fra le manifestazioni di interesse pervenute) e si caratterizza per una limitata strutturazione del progetto anche per ciò che riguarda le parti pubbliche. Ciò premesso la proposta, dato il suo basso livello di complessità, presenta un sufficiente livello di fattibilità tecnica e considerato che le previsioni extra standard si limitano a una maggiore superficie a verde e a parcheggio, si rileva un sufficiente livello di fattibilità economica.	La proposta, sulla base della documentazione progettuale di massima ed economica fornita, per quanto comprensiva di diverse tipologie di intervento, presenta un sufficiente livello di fattibilità tecnica ed economica. Il fatto che una parte consistente della proposta sia relativa alla realizzazione di una media struttura di vendita e che il proponente sia un operatore economico proprio del settore commerciale contribuisce alla valutazione di fattibilità tecnico-economico della proposta. Per quanto riguarda la fattibilità economica si rileva che la marginalità di guadagno prevista risulta adeguata all'intervento/investimento proposto, anche sulla base di una valutazione di convenienza economico-finanziaria dello stesso alla luce del costo-opportunità rinvenibile sul mercato. I costi e i ricavi non essendo strutturati nella forma di piano economico-finanziario, ossia non attualizzati, non forniscono ulteriori elementi a supporto della valutazione.