



COMUNE DI FORLÌ
GIUNTA COMUNALE

Seduta del 28 Agosto 2024

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: 9			
TOTALE ASSENTI: 1			

Presiede **GIAN LUCA ZATTINI**, Sindaco

Partecipa il Dott. **DOTT. 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:

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI
MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALLA
RIQUALIFICAZIONE E ALL'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ REGIONALE SITO A FORLÌ
(FC), DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA
ROMAGNOLA" - APPROVAZIONE

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 21/12/2023 avente ad oggetto: “*Approvazione Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024-2026 e verifica stato di attuazione del Documento Unico di Programmazione 2023-2025*”;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 21/12/2023 avente ad oggetto: “*Approvazione bilancio di previsione per gli esercizi 2024-2026*”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 10/01/2024 avente ad oggetto: “*Piano esecutivo di gestione 2024-2026 - Approvazione*”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 31/01/2024 avente ad oggetto “*Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per il triennio 2024-2026 – 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);

Premesso altresì che la suddetta area, nel vigente strumento urbanistico, è così 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”;

Dato atto che:

- 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:

– in particolare, 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, pertanto 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, prevede la pubblicazione di un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse inerenti proposte per la riqualificazione e la valorizzazione del complesso immobiliare;
- detto avviso pubblico verrà pubblicato per favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici interessati, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza ma avrà esclusivamente funzione consultiva, non vincolante, né per i privati proponenti, né per la Regione Emilia-Romagna, né per il Comune di Forlì;
- la valutazione delle proposte non seguirà dunque una logica comparativa tra operatori, ma sarà esclusivamente finalizzata all'individuazione 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, finalizzata 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;
- la Regione e il Comune si riservano inoltre 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;

Ritenuto, pertanto, necessario, al fine di avviare il percorso giuridico amministrativo finalizzato alla definizione del progetto per la riqualificazione e l'alienazione del complesso immobiliare denominato "Ex centrale avicola romagnola" sito in Forlì - Viale Risorgimento n. 254, di procedere all'approvazione e successiva pubblicazione di un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse;

Visto 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 presente deliberazione quale parti integranti e sostanziali;

Dato atto che in fase di pubblicazione l'Avviso sarà corredato anche da documenti elaborati e forniti dalla Regione Emilia-Romagna (Due diligence 2020 e Relazione attività di indagine ambientale);

Dato atto 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;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dalla Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica 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;

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 provvedere alla tempestiva pubblicazione dell'avviso pubblico in oggetto;

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 approvare** 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 presente deliberazione quale parti integranti e sostanziali;
2. **di incaricare** il Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica di provvedere alla pubblicazione dell'Avviso sul sito web comunale (coordinandosi con la Regione);
3. **di dare atto** che:
 - l'Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse verrà pubblicato per favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici interessati, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza ma avrà esclusivamente funzione consultiva, non vincolante, né per i privati proponenti, né per la Regione Emilia-Romagna, né per il Comune di Forlì;
 - in fase di pubblicazione l'Avviso sarà corredato anche da documenti elaborati e forniti dalla Regione Emilia-Romagna (Due diligence 2020 e Relazione attività di indagine ambientale);
 - la valutazione delle proposte non seguirà dunque una logica comparativa tra operatori, ma sarà esclusivamente finalizzata all'individuazione 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, finalizzata all'individuazione del soggetto privato che parteciperà ad accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017;
 - la Regione e il Comune si riservano inoltre 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;

– l'avviso pubblico di cui al precedente punto 1 sarà pubblicato a far data dal 05/09/2024 e le manifestazioni di interesse potranno essere presentate fino alle ore 23:59 del giorno 04/12/2024;

4. **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 provvedere alla tempestiva pubblicazione dell'avviso pubblico in oggetto;

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.

REGIONE EMILIA ROMAGNA – COMUNE DI FORLÌ

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE E L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' REGIONALE SITO A FORLÌ (FC), DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA".

PREMESSO CHE:

- Il 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 e Particella 490, Subb. 10 (B.C.N.C.), 3-4-5-6-7-8 e 9, come di seguito meglio descritto e come rappresentato nelle planimetrie fornite, è di proprietà della Regione Emilia-Romagna;
- 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);
- L'area dell'"ex Centrale Avicola" è caratterizzata da una condizione di degrado urbano tant'è che sono state attuate attività di sgombero e di sigillatura dei varchi di accesso per evitare processi ulteriori di degradazione, incuria ed 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;
- In coerenza con l'interesse pubblico alla valorizzazione e riqualificazione dell'intero complesso, la Regione e il Comune di Forlì hanno sottoscritto un accordo ai sensi dell'articolo 15 della L. n. 241 del 1990, volto a condividere le specifiche competenze nell'attività di elaborazione e attuazione degli strumenti necessari per la rigenerazione/riqualificazione dell'"Ex Centrale Avicola";
- In particolare, 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, pertanto 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.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI RENDE NOTO CHE

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO.

In esecuzione dell'accordo, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sottoscritto tra la Regione Emilia- Romagna ed il Comune di Forlì con il presente avviso viene avviata la raccolta di manifestazioni d'interesse **inerenti proposte per la riqualificazione e la valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Ex centrale avicola romagnola"**.

Il presente avviso è quindi finalizzato a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici interessati, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza e non costituisce invito a partecipare alla procedura di selezione ai sensi del successivo art. 3.

La manifestazione di interesse presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il/i privato/i proponente/i, né per la Regione Emilia-Romagna, né per il Comune di Forlì.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara di affidamento di aree e immobili e/o altra ipotesi di contratto pubblico: si tratta di una raccolta di manifestazioni d'interesse, finalizzata alla valutazione di proposte progettuali preliminari formulate, con le modalità di seguito indicate, dagli operatori interessati.

La valutazione delle proposte non segue dunque una logica comparativa tra operatori, ma è esclusivamente finalizzata all'individuazione 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 della procedura descritta nel successivo punto 3.

La Regione e il Comune si riservano inoltre 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.

2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il complesso immobiliare denominato "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 e Particella 490, Subb. 10 (B.C.N.C.), 3-4-5-6-7-8 e 9 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.

Una superficie commerciale complessiva pari a circa 2.127 mq è oggetto di atto di "*Affidamento temporaneo*" (atto rep. n. 0462 del 15/11/2022) alla società Conad Ravaldino Snc.

Il PSC del Comune di Forlì, nell'elaborato sistema territoriale, individua l'area come ambiti urbani da riqualificare disciplinati dall'art. 11 delle norme.

Il RUE del Comune di Forlì, nella tavola P-34 degli "usi e trasformazione del territorio urbanizzato e rurale", individua l'Ex Centrale avicola come "area disciplinata dal POC".

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 ed 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”.

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.

3. PROCEDURA PER LA VALORIZZAZIONE E L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO.

Definita l'ipotesi di sviluppo territoriale dell'area ritenuta di pubblico interesse all'esito della valutazione delle manifestazioni depositate in risposta al presente avviso, 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).

In particolare, in base all'accordo ex art. 15 L. n. 241/1990 sottoscritto, la Regione ed il Comune hanno ipotizzato l'avvio di una procedura ad evidenza pubblica utilizzando, con i necessari adattamenti, il modello procedurale costituito dalla finanza di progetto di iniziativa privata (art. 193-195 del D.lgs. n. 36/2023), a tale scopo:

- a) Il promotore individuato sulla base della manifestazione d'interesse selezionata in risposta al presente avviso dovrà integrare la proposta progettuale presentata per la riqualificazione dell'area unitamente alla valutazione economica del valore dell'area, che dovrà essere esplicitata e distinta dal valore dell'intervento, alla luce dell'ipotesi di sviluppo formulata, sulla base delle indicazioni e delle richieste delle Amministrazioni coinvolte;
- b) Detta proposta progettuale sarà posta alla base di una selezione 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;
- c) La Regione ed il Comune, esaminate le offerte pervenute, nomineranno l'aggiudicatario/partner privato dell'accordo di programma ed approveranno il relativo schema progettuale;
- d) Il promotore, se non aggiudicatario della selezione di cui alla precedente lett. b), può esercitare il diritto di prelazione, impegnandosi ad adempiere alle medesime condizioni migliorative proposte dall'operatore selezionato;
- e) Il privato aggiudicatario si impegnerà all'acquisto dell'area al valore definito all'esito della selezione di cui alle precedenti lett. b), c), d), previamente congruito dall'Agenzia della Entrate ai sensi della normativa vigente.
- f) Il privato aggiudicatario provvederà entro i termini che saranno definiti alla predisposizione del progetto di fattibilità tecnico-economica in conformità ai contenuti dello schema progettuale approvato e degli elaborati necessari per la stipula dell'accordo di programma, con conseguente effettivo avvio della procedura di accordo di programma ai sensi dei richiamati artt. 59 e 60 L.R. n. 24/2017;

4. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

La Regione ha rilevato l'opportunità di procedere alla vendita dell'"Ex centrale avicola" previa valutazione congiunta con il Comune di Forlì di un progetto di riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare oggetto del presente avviso, in grado, da una parte, di valorizzarne le funzioni di servizio per il sistema cittadino locale (con particolare riguardo ai servizi pubblici insediabili), dall'altra di riconfigurarne l'assetto, attualizzandolo attraverso la riorganizzazione degli spazi (pubblici e privati) e l'inserimento di funzioni compatibili tra loro e con il contesto..

Le proposte devono dunque perseguire e prospettare soluzioni edilizie e di utilizzo atte a riqualificare e valorizzare gli spazi oggetto di intervento nel loro complesso, dal punto di vista funzionale e formale, tenendo conto del tessuto urbano esistente.

Le proposte progettuali dovranno necessariamente essere relative all'intero complesso che sarà oggetto di alienazione e dovranno essere corredate anche da una proposta economica per l'acquisizione dell'area dalla Regione. L'importo per l'acquisto dell'area deve essere distinto dai costi di realizzazione delle opere pubbliche previste nella proposta progettuale

Lo schema progettuale allegato alla manifestazione di interesse dovrà essere finalizzato al raggiungimento dell'obiettivo di rigenerare l'area dell'"Ex centrale avicola" prevedendo quanto stabilito nell'Allegato B.

Le proposte devono presentare un elevato livello di fattibilità tecnica e economico-finanziaria che sarà valutato sulla base degli allegati alla manifestazione di interesse.

Ai fini della valutazione delle manifestazioni di interesse particolare rilevanza sarà data:

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

La Regione e il Comune si riservano di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti necessari a valutare con maggiore approfondimento la fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle proposte.

La procedura istruttoria si concluderà entro 45 giorni dal termine di presentazione delle manifestazioni di interesse. Il termine per la conclusione dell'istruttoria potrà essere prorogato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute, o in caso di istruttorie di particolare complessità e per le quali si sia reso necessario richiedere chiarimenti e/o integrazioni.

Una volta completata l'istruttoria ed individuata la proposta di maggiore interesse la Regione ed il Comune di Forlì si riservano di invitare il promotore ad apportare allo schema progettuale proposto le modifiche ritenute necessarie per concludere la selezione. Se il promotore non apporta le modifiche richieste, come eventualmente rimodulate sulla base di soluzioni alternative suggerite dallo stesso promotore per recepire le indicazioni degli enti, la proposta potrà essere non selezionata.

5. DOCUMENTAZIONE FORNITA AGLI INTERESSATI E SOPRALLUOGO.

Tutti i soggetti interessati a formulare proposte potranno prendere visione della documentazione relativa al presente avviso, che sarà resa disponibile sul sito Web della Regione

.....e sul sito web del Comune di Forlì,
<https://www.comune.forli.fc.it>.....

Agli interessati sarà messo a disposizione il seguente materiale:

1. Due diligence 2020 comprendente la Planimetrie dell'area e degli immobili esistenti con esplicitazione dei principali parametri dimensionali e documentazione fotografica descrittiva;
2. Inquadramento urbanistico, estratto strumenti urbanistici e vincoli
3. Report di indagine ambientale

Gli interessati potranno, inoltre, visionare il complesso immobiliare "Ex centrale avicola".

Il sopralluogo sarà possibile entro e non oltre 45 giorni dalla pubblicazione del presente avviso previo appuntamento da richiedere a Comune di Forlì - Unità Pianificazione urbanistica:

- stefano.bazzocchi@comune.forli.fc.it
- marco.barlotti@comune.forli.fc.it

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

Possono presentare manifestazione di interesse persone giuridiche in possesso della capacità di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione, aventi specifiche competenze negli ambiti e nei settori oggetto di proposta.

Al fine di comprovare i requisiti di cui sopra, ciascun partecipante dovrà produrre una dichiarazione sostitutiva resa in conformità di quanto disposto dal D.P.R. 445/2000, compilando la domanda secondo lo schema allegato al presente avviso (ALLEGATO A) e corredandola di fotocopia del documento di identità ai sensi dell'art. 38, comma 3 del DPR 445/2000.

7. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE.

L'istanza di manifestazione di interesse, da redigere in lingua italiana, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente, dovrà essere accompagnata da:

- a) domanda di partecipazione con dichiarazione dei requisiti secondo lo schema allegato (Allegato A);
- b) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore (titolare o legale rappresentante in caso di società o associazioni) in corso di validità;
- c) proposta progettuale di rigenerazione dell'area dell'"Ex centrale avicola" avente i contenuti di cui all'Allegato B e nel rispetto degli indirizzi riportati nel medesimo Allegato;
- d) valutazione economica dell'area (si veda Allegato B)

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro le ore 23,59 del giorno 31 ottobre 2024 all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Forlì comune.forli@pec.comune.forli.fc.it con oggetto la seguente dicitura "Manifestazione di interesse per la riqualificazione e l'alienazione del complesso immobiliare sito in Forlì denominato Ex centrale avicola romagnola."

Si ricorda che la manifestazione di interesse presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il privato proponente, né per la Regione Emilia-Romagna né per il

Comune di Forlì. Con l'invio della manifestazione di interesse e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i partecipanti autorizzano la Regione ed il Comune di Forlì ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività consultiva di cui sopra.

La Regione ed il Comune di Forlì, che congiuntamente procederanno alla valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute secondo quanto previsto nel richiamato accordo procedimentale ex art. 15 della Legge 241/1990, si riservano la facoltà di richiedere ai proponenti ulteriori approfondimenti e chiarimenti.

Le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine indicato o prive dei requisiti indicati nel presente avviso non saranno valutate.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED INFORMAZIONI.

Il responsabile del procedimento è l'ing. Simona Savini, Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica del Comune di Forlì.

Ulteriori informazioni e chiarimenti inerenti il presente avviso potranno essere richiesti via mail a:

Unità Pianificazione urbanistica del Comune di Forlì

- arch. Stefano Bazzocchi – stefano.bazzocchi@comune.forli.fc.it
- ing. Marco Barlotti – marco.barlotti@comune.forli.fc.it

9. TUTELA DEI DATI PERSONALI.

Ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE n. 2016/679 (di seguito "GDPR 2016/679"), recante disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, le Amministrazioni che hanno emanato il presente avviso informano che:

1. oggetto del trattamento sono i dati personali identificativi (ad es. nome, cognome, data di nascita, ragione sociale, indirizzo, telefono, e-mail, PEC, partita iva, codice fiscale, ... – in seguito, "dati personali" o anche "dati") che l'operatore economico interessato ha fornito in relazione alla procedura in oggetto; essi formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è tenuto questo Ente

2. il titolare del trattamento è Comune di Forlì con sede in Piazza Saffi,8 - 47121 Forlì - pec:

comune.forli@pec.comune.forli.fc.it;

3. il responsabile della protezione dei dati (DPO) è dpo@studiopaciecsrl.it;

4. i dati personali che l'interessato ha fornito sono necessari per gli adempimenti previsti per legge in relazione alla procedura in oggetto e, qualora non fossero forniti, potrebbero impedirne la prosecuzione nei confronti dello stesso;

I dati forniti dall'interessato possono essere diffusi in adempimento agli obblighi di trasparenza e pubblicità imposti dalla legge e potranno essere comunicati ad altri soggetti in adempimento alle obbligazioni derivanti dall'atto per i quali vengono forniti (es. avvocati in caso di contenziosi, consulenti, imprese di recupero crediti, pubbliche amministrazioni ...) o per il rispetto di obblighi di legge.

Per la REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Il Responsabile del Settore patrimonio, logistica,
sicurezza e approvvigionamenti –

Arch. Elettra Malossi

(firmato digitalmente)

Per il COMUNE DI FORLÌ

La Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica

Ing. Simona Savini

ALLEGATO A) SCHEMA DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE CON LA DICHIARAZIONE SUI REQUISITI.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Il/la sottoscritto/a _____ nato a _____ il _____
Residente a _____ CAP _____ in via _____
C.F. _____ in nome del soggetto concorrente _____
avente natura giuridica di _____ con sede legale in _____
CAP _____ via _____ Codice
Fiscale/P.IVA _____
Tel _____ Email/PEC _____ Nella
sua qualità di _____ consapevole delle sanzioni penali
previste per il caso di dichiarazione mendace, così come stabilito dall'art. 76 del DPR 28/12/2000 n.445.

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445

☐ di aver preso visione ed accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni
contenute nell'Avviso e nei relativi allegati;

☐ di partecipare alla selezione in forma singola

oppure

☐ di partecipare alla selezione in forma associata di (specificare la natura giuridica dell'aggregazione),
in qualità di concorrente Mandatario ☐/ Mandante ☐, unitamente ai seguenti
Soggetti: _____

1 In caso di partecipazione di ETS in composizione plurisoggettiva, la presente dichiarazione deve
essere compilata dal _____ legale rappresentante/procuratore di ciascun Soggetto componente
l'aggregazione.

2 Specificare il titolo del dichiarante (Carica ricoperta: legale rappresentante/procuratore) oppure ☐ di
essere coinvolto nella procedura a titolo di Soggetto partner di progetto dell'ETS partecipante, ai fini
della realizzazione di attività secondarie e comunque funzionali ed essenziali a quelle poste in essere
dall'ETS stesso;

☐ di non partecipare alla presente procedura singolarmente e contestualmente quale componente di
altra forma di raggruppamento, ovvero di non partecipare a più raggruppamenti; Oppure, in caso di
soggetto partner di progetto:

☐ di essere iscritto a CCIAA/ Registro/Albo _____ Iscrizione al n. _____ data
iscrizione _____

☐ che i nominativi, date di nascita e residenza dei titolari, di eventuali associati e dipendenti con poteri
decisionali e comunque dei soggetti previsti dall'art.94 comma 3 D.Lgs. 36/2023, nel presente
procedimento sono i seguenti:

Nome Cognome _____

Luogo e data di nascita _____ C.F. _____

Qualifica _____ Residenza _____

Nome Cognome _____ Luogo _____

e data di nascita _____ C.F. _____

Qualifica _____ Residenza _____
Nome Cognome _____ Luogo
e data di nascita _____ C.F. _____
Qualifica _____ Residenza _____

☐ la sussistenza nello statuto o nell'atto costitutivo di finalità statutarie e/o istituzionali congruenti con i servizi e le attività oggetto della presente procedura;

☐ di essere in possesso dei requisiti di idoneità morale e professionale per stipulare convenzioni con la Pubblica Amministrazione; ☐ di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione previste dall'Avviso, ed in particolare, con riferimento altresì ai soggetti con poteri di rappresentanza e decisionali e comunque in capo ai soggetti previsti dall'art. 94 comma 3 D.Lgs. 36/2023 e con riferimento a tutti i soggetti che partecipano alla realizzazione del progetto, sopra individuati:

☐ di non aver riportato condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per i reati previsti dall'art. 94 comma 1 lett. a), b), c), d), e), f), g), h) D.Lgs. 36/2023;

☐ di non trovarsi in condizione di inosservanza delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159;

☐ di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui l'operatore è stabilito;

☐ per tutti i soggetti che hanno una posizione INAIL o INPS attiva: di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate in materia contributiva e previdenziale, ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC regolare);

☐ di non aver violato, per quanto di conoscenza, gli obblighi applicabili in materia di salute e sicurezza sul lavoro o di diritto del lavoro, nonché gli obblighi di cui all'art. 91, c.1, 107 c.2, 110 c.5 D. Lgs. 36/2023;

☐ di non essere sottoposto a fallimento o di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo (salvo il caso di concordato con continuità aziendale), amministrazione controllata o scioglimento, o di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

☐ di non aver commesso gravi illeciti professionali tali da rendere dubbia l'integrità o affidabilità dell'operatore economico;

☐ di non essere in situazione di conflitto di interesse, di cui alla legge n. 241/1990 e s.m.i.;

☐ di non essere destinatario di provvedimenti giudiziari che applicano sanzioni amministrative interdittive di cui all'art. 9, comma 2, del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

☐ di non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara o ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione o per significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di appalto o di concessione che ne hanno causato la risoluzione per inadempimento ovvero la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili;

☐ di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;

- ☐ di non aver violato gli obblighi di cui all'art. 17 della Legge 12 marzo 1999, n. 68, in materia di diritto al lavoro dei disabili;
- ☐ di non avere omesso di denunciare all'Autorità giudiziaria di essere vittima dei reati di concussione ed estorsione aggravata;
- ☐ di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o di non aver conferito incarichi a ex-dipendenti Regione che abbiano esercitato poteri autoritativi e negoziali per conto dello stesso per il triennio successivo alla conclusione del rapporto;
- ☐ di applicare al personale dipendente il contratto nazionale del settore e i contratti integrativi, territoriali e aziendali vigenti, con particolare riferimento ai salari minimi contrattuali;
- ☐ di essere a conoscenza e di impegnarsi a rispettare tutti gli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.;
- ☐ di impegnarsi a garantire la riservatezza in ordine alle informazioni, alla documentazione e a quant'altro venga a conoscenza nel corso del procedimento;
- ☐ di esprimere la propria liberatoria a favore della Regione in merito all'utilizzo della proposta progettuale (PP) presentata ai fini della partecipazione alla presente procedura, con ciò includendo anche la pubblicazione e la divulgazione delle informazioni relative alla stessa, nelle apposite sezioni del sito del Comune ai fini dell'assolvimento degli obblighi di trasparenza dell'Ente;
- ☐ di manlevare la Regione in ordine ad eventuali responsabilità legate alla proprietà intellettuale della proposta di progetto sopramenzionata;
- ☐ di eleggere domicilio, ai fini della presente procedura, presso il luogo indicato nella presente domanda e di accettare che le comunicazioni avverranno esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo indicato nella domanda.

ATTESTA ALTRESI'

di essere informato ed accettare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità ed esigenze connesse all'espletamento della presente procedura, nonché dell'esistenza dei diritti di cui all'articolo 7 del medesimo decreto legislativo. Luogo e data

Allegati alla presente:

IL LEGALE RAPPRESENTANTE (o il procuratore) Firmato digitalmente

- copia non autenticata del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- in caso di sottoscrizione da parte di procuratore: originale o copia autenticata di procura generale o speciale;
- copia non autenticata dello statuto e dell'atto costitutivo.

ALLEGATO B) - ALLEGATI OBBLIGATORI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E INDIRIZZI PER LA FORMULAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE.

Allegati alla Manifestazione di interesse

1. **Relazione tecnico-descrittiva** della proposta progettuale, che ne illustri:
 - i parametri urbanistico – edilizi, ivi comprese le destinazioni d'uso e le superfici per ciascun uso proposto, le eventuali superfici di vendita in caso di immobili a destinazione commerciale e le dotazioni di standard e pertinenziali;
 - la descrizione degli interventi pubblici e privati previsti con evidenziazione di eventuali opere pubbliche extra standard;
 - le soluzioni tecniche di progetto e le modalità con cui vengono rispettati gli indirizzi per la formulazione della proposta progettuale sotto riportati;
 - il cronoprogramma attuativo di massima;
2. **Elaborati grafici** illustrativi della proposta progettuale relativi all'area di intervento e al suo inserimento nel contesto;
3. **Relazione di inquadramento ambientale** con esplicitazione dei principali impatti che il progetto può determinare sul contesto e sull'ambiente e degli orientamenti progettuali proposti per limitare e mitigare tali impatti;
4. **Relazione economico-finanziaria**, che illustri i valori economici di massima degli interventi pubblici e privati proposti e ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità, con uno specifico **approfondimento relativo alla valutazione economica** dell'area distinguendo fra corrispettivo per l'acquisto dell'area e valore di eventuali opere extra standard.

Indirizzi per la formulazione della proposta progettuale

La proposta progettuale dovrà prevedere:

- a) la demolizione dei fabbricati esistenti e la rimozione di tutte le superfici impermeabilizzate;
- b) la realizzazione di un insieme di opere e attività ambientalmente sostenibili, finalizzate alla riqualificazione complessiva dell'area ai sensi della LR 24/2017;
- c) un mix di funzioni (residenziali, incluse eventuali residenze sociali o residenze collettive, terziario-commerciali, di servizio pubblico) compatibili con il tessuto urbanizzato circostante; la proposta deve comprendere un'opera extra standard che possa contribuire al beneficio pubblico dell'intervento di riqualificazione e che risponda alle esigenze locali;
- d) il reperimento delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali;
- e) l'integrazione e connessione con il contesto urbanizzato;
- f) un importante aumento della permeabilità dell'area da raggiungere mediante incremento delle superfici a verde (inclusi eventuali giardini pensili e tetti verdi), l'utilizzo di sistemi di drenaggio sostenibile, l'utilizzo di nature-based solutions (con particolare riferimento alle Linee guida B3.3 per la resilienza urbana negli interventi di rigenerazione del progetto Sos4life disponibili al seguente indirizzo web - <https://www.sos4life.it/documenti/>), l'utilizzo di materiali idonei;
- g) l'inserimento di alberature e cespugli sia nelle aree verdi sia nei parcheggi pubblici e pertinenziali;

- h) la realizzazione di impianti di produzione di energia rinnovabile integrati negli edifici, diretti a massimizzare la produzione in loco di energia rinnovabile in relazione al fabbisogno energetico del complesso;
- i) l'utilizzo di tecnologie e materiali qualificati dal punto di vista della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica;
- j) il rispetto della normativa di settore in tema di commercio (qualora la proposta preveda superfici commerciali) e di ogni altra normativa settoriale interessata dalle destinazioni d'uso proposte;
- k) l'impegno per il soggetto proponente che sarà selezionato a farsi carico di tutte le spese necessarie alla realizzazione delle soluzioni progettuali definite nella proposta (opere private e relative dotazioni pertinenziali, dotazioni territoriali, opere extra standard);
- l) l'impegno per il soggetto proponente che sarà selezionato a predisporre una caratterizzazione ambientale da concordare con gli Enti competenti e eseguire l'eventuale bonifica che dovesse rendersi necessaria;
- m) l'impegno per il soggetto proponente che sarà selezionato ad acquistare l'area previamente congruito dall'Agenzia della Entrate ai sensi della normativa vigente.

La fattibilità economico-finanziaria della proposta dovrà tenere conto oltre che dei costi di realizzazione di tutte le opere private e pubbliche (anche extra standard previste) anche del costo per l'acquisto dell'area.



Comune di Forlì

SERVIZIO - Servizio Ambiente e Urbanistica

DIRIGENTE: - Simona Savini

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 347 del 22/08/2024

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE E L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ REGIONALE SITO A FORLÌ (FC), DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA" - APPROVAZIONE

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, 23/08/2024

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 UGUCCIONI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 347 del 22/08/2024

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE E L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ REGIONALE SITO A FORLÌ (FC), DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA" - APPROVAZIONE

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, 28/08/2024

Il Segretario Generale

LUCA UGUCCIONI

(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

SEGRETERIA GENERALE

La Responsabile di E.Q. Supporto Organi e Gestione Documentale

Dichiara

- che la presente deliberazione:

È IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

AI SENSI DELL'ART. 134, COMMA 4, DEL D.LGS. 18/8/2000, N. 267.

**La Responsabile di E.Q. Supporto Organi e
Gestione Documentale
Dott.ssa Sabrina Catani**

(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*



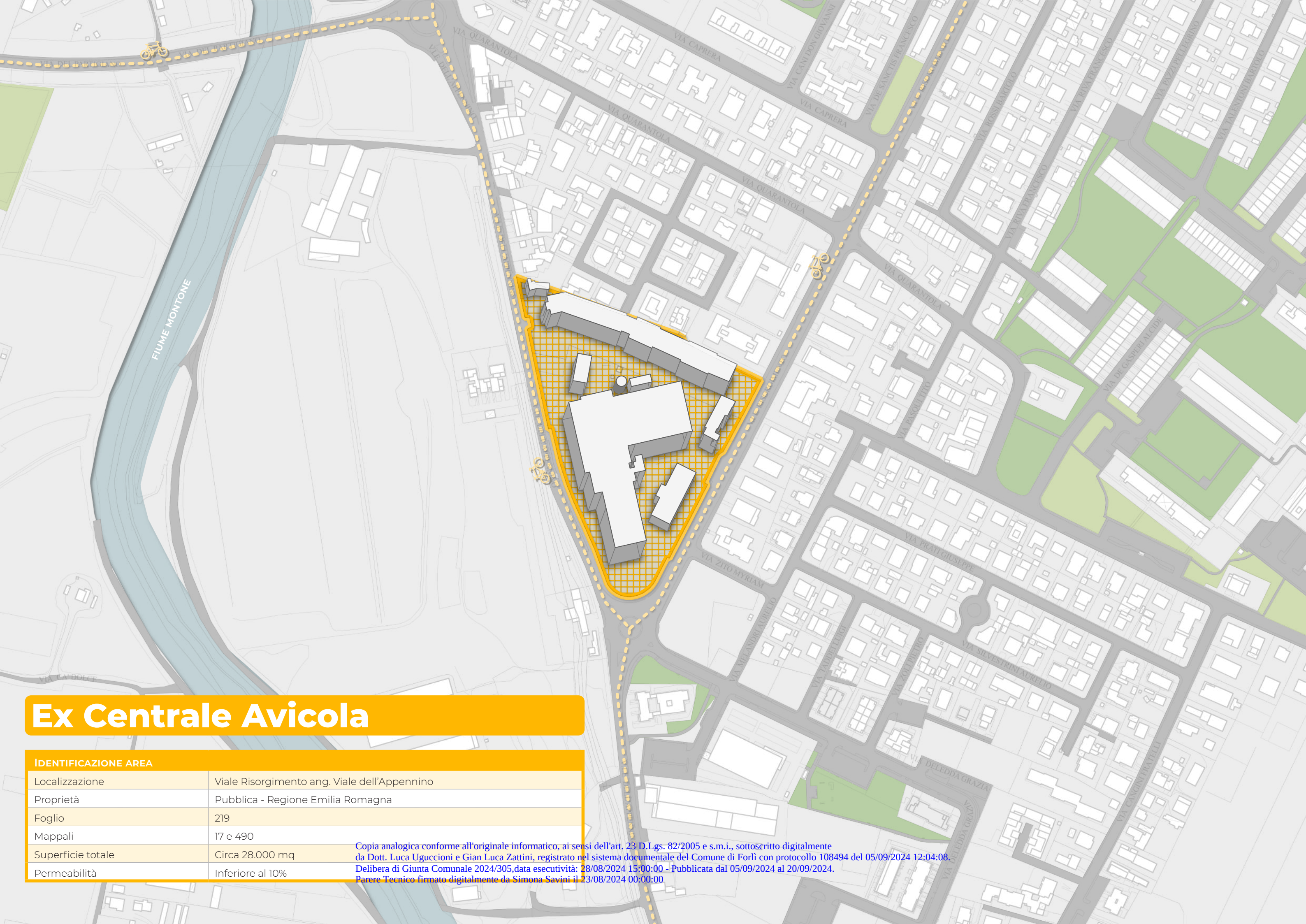
COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA
UNITÀ PIANIFICAZIONE URBANISTICA

EX CENTRALE AVICOLA

**Inquadramento urbanistico, estratto strumenti
urbanistici e vincoli**



Ex Centrale Avicola



Ex Centrale Avicola

IDENTIFICAZIONE AREA	
Localizzazione	Viale Risorgimento ang. Viale dell'Appennino
Proprietà	Pubblica - Regione Emilia Romagna
Foglio	219
Mappali	17 e 490
Superficie totale	Circa 28.000 mq
Permeabilità	Inferiore al 10%

Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Dott. Luca Uguccione e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 108494 del 05/09/2024 12:04:08.
Delibera di Giunta Comunale 2024/305, data esecutività: 28/08/2024 15:00:00 - Pubblicata dal 05/09/2024 al 20/09/2024.
Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 23/08/2024 00:00:00

FIUME MONTONE

Agea 2020

Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Dott. Luca Ligabioni e Gian Luca Zardini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 100494 del 05/09/2024 12:04:08. Delibera di Giunta Comunale 2024/305 data esecutiva: 26/08/2024 15:00:00 - Pubblicata dal 05/09/2024 al 20/09/2024. Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 29/08/2024 00:00:00



Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Dott. Luca Uguccioni e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 108494 del 05/09/2024 12:04:08. Delibera di Giunta Comunale 2024/305, data esecutività: 28/08/2024 15:00:00 - Pubblicata dal 05/09/2024 al 20/09/2024. Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 23/08/2024 00:00:00

Strumenti Urbanistici

PSC e RUE vigenti

POC decaduto



Gli elaborati del PSC e del RUE vigenti sono disponibili al seguente link:

<http://webapp.comune.forli.fc.it/adeguamentoprvgigente/default.asp>

Al medesimo link sono visionabili anche gli elaborati di POC le cui previsioni sono decadute in data 15/06/2021.

Di seguito si riportano alcuni stralci della cartografia di PSC – RUE e POC e la scheda normativa di POC (decaduta). Le Legende delle varie tavole sono consultabili al link sopra riportato.



Estratto Tav. VP34 di PSC



Estratto Tav. ST di PSC



Estratto Tav. VN34 di PSC

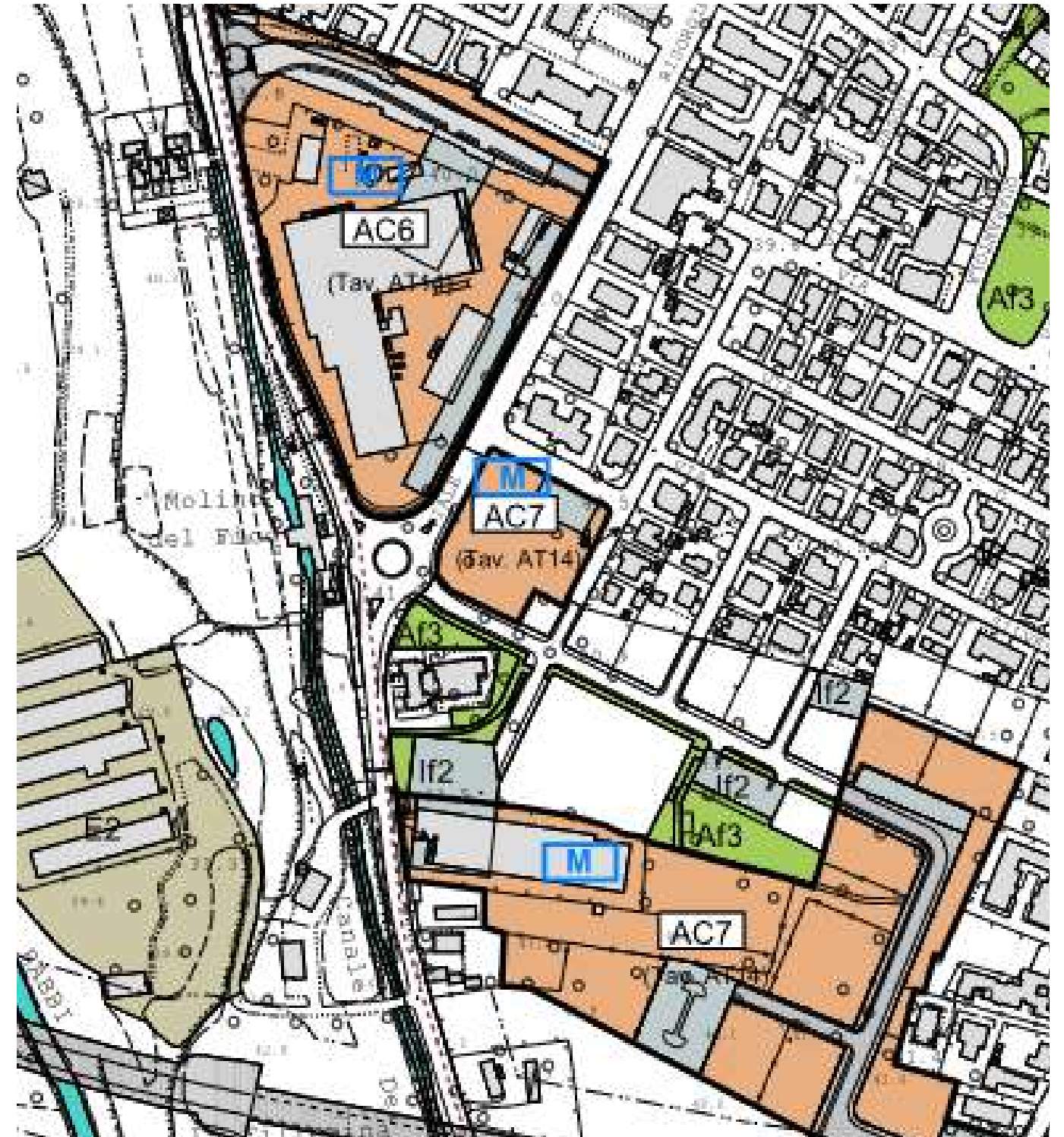
Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Dott. Luca Uguccioni e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 108494 del 05/09/2024 12:04:08.
Delibera di Giunta Comunale 2024/305, data esecutività: 28/08/2024 15:00:00 - Pubblicata dal 05/09/2024 al 20/09/2024.
Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 23/08/2024 00:00:00



Estratto Tav. VA34 di PSC



Estratto Tav. P34 di RUE



Estratto Tav. P34 di POC - Comparto AC6 - Ex Avicola

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	28,096
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico tot. mq.			
di cui: verde attrezzato e attrezzature sportive		mq.	7,797
parcheggi		mq.	4,115
percorsi pedonali e ciclabili		mq.	1,677
attrezzature scolastiche		mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	3.974

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	17,563
---	--	-----	--------

SUPERFICI FONDARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	10,533
di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi			
privati di pertinenza		mq.	10,533
Altre superfici fondiarie		mq.	
Spazi privati accessibili al pubblico		mq.	
Verde privato		mq.	
Sedime edifici esistenti compatibili		mq.	

RESIDENZA	In totale	2,700	mq. di Sc
-----------	-----------	-------	-----------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	5,200	mq. di Sc
---------------------	-----------	-------	-----------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,28 mq/mq

Sono ammessi gli usi E2, E3, E4, E5 con una dotazione complessiva non superiore a 2.500 mq di superficie di vendita (SV).
Si prescrive infine il rispetto delle misure di mitigazione emerse dalla valutazione di sostenibilità ambientale (Capitolo 7) allegata alla deliberazione di C.C. n. 70 del 08/04/2014 di approvazione del POC 2013, fermo restando che il rispetto di tali prescrizioni deve essere garantito con opere e misure che non comportino onere alcuno, anche futuro, da parte dell'A.C.,

Scheda normativa di POC comparto AC6 (Ex Avicola) - POC DECADUTO

Vincoli

Rischi naturali, industriali e sicurezza

Tutele di carattere storico, culturale e archeologico

Rispetti infrastrutture tecnologiche



RISCHI NATURALI, INDUSTRIALI E SICUREZZA

Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni
 e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

Titolo II - "Assetto della rete idrografica"

- Art. 2ter - Alveo: piena ordinaria
- Art.3 - aree ad elevata probabilità di esondazione
- Art.4 - aree a moderata probabilità di esondazione
- Art. 6 - aree di potenziale allagamento
- Art. 10 - distanze di rispetto dai corpi arginali

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

- Il ciclo di attuazione Scenari di pericolosità nelle aree allagabili

Reticolo Principale (RP)

- H-P3: Alluvioni frequenti
TR: 20 - 50 anni - elevata probabilita'
- M-P2: Alluvioni meno frequenti
TR: 100-200 anni -media probabilità

Reticolo Secondario di Pianura (RSP)

- H-P3 (Alluvioni frequenti)
TR tra 20 e 50 anni - elevata probabilità
- M-P2 (Alluvioni poco frequenti)
TR tra 100 e 200 anni - media probabilità

RISCHI NATURALI, INDUSTRIALI E SICUREZZA

Aree di potenziale allagamento
(PAI PGRA - Art. 6)

Descrizione:
Le aree di cui al presente articolo sono quelle nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica e di sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore ai 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici. Al fine di ridurre il rischio nelle aree di potenziale allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia sono subordinate all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità. I Comuni, prescrivono l'adozione di tutti gli accorgimenti tecnico - progettuali necessari a evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'esondazione.

Obiettivo:
Garantire la sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio.

Riferimento normativo:
PAI PGRA – Art. 6

Reticolo secondario in pianura M-P2 - Alluvioni meno frequenti (TR: 100-200 anni) media probabilità
(Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

Descrizione:
Aree con difficoltà di recapito delle acque nei corpi idrici naturali o a mare, criticità per insufficienza/ammaloramento degli argini dei canali. Presentano un sottodimensionamento/obsolescenza delle opere idrauliche. Tali arginature non sono generalmente adeguate al contenimento della piena di riferimento duecentennale e in molti tratti nemmeno per piene caratterizzate da tempi di ritorno inferiori (50 anni).

Obiettivo:
Potenziamento delle opere che consentono lo scarico e l'interconnessione tra reticoli per consentire di utilizzare capacità di invaso/trasporto reidue nello stesso reticolo di bonifica. Miglioramento delle condizioni del deflusso in alveo con interventi di risezionamento, ripristino delle sezioni scolanti e incremento della sezione.

Riferimento normativo:
Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

TUTELE DI CARATTERE STORICO, CULTURALE, ARCHEOLOGICO

Beni culturali (DLgs 22-01-2004 n.42, Parte II - Titolo I e s.m.i)

Immobili con prescrizione (architettonica e o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11)

Zone ed elementi di particolare interesse storico - archeologico
PTCP - art 21a

Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

Aree di concentrazione di materiali archeologici o segnalazione di rinvenimenti

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione
PTCP - art 21b

Zone di tutela della struttura centuriata

Zone di tutela elementi della centuriazione

Insedimenti storici

Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Copia analogica conforme all'originale informatico, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., sottoscritto digitalmente da Dott. Luca Ugliccioni e Gian Luca Zattini, registrato nel sistema documentale del Comune di Forlì con protocollo 108494 del 05/09/2024 12:04:08.
Delibera di Giunta Comunale 2024/305, data esecutività: 28/08/2024 15:00:00 - Pubblicata dal 05/09/2024 al 20/09/2024.
Parere Tecnico firmato digitalmente da Simona Savini il 23/08/2024 00:00:00

TUTELE DI CARATTERE STORICO, CULTURALE, ARCHEOLOGICO

Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione (PTCP Art. 21b)

Descrizione:

La tutela si suddivide in due categorie:

- zone di tutela della struttura centuriata (art 21b -a);
- zone di tutela degli elementi della centuriazione (art 21b -b).

Gli interventi non devono alterare le caratteristiche essenziali della centuriazione, mentre la NC deve essere coerente con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriati. Tali disposizioni non si applicano se ricadenti all'interno nel perimetro del territorio urbanizzato e nei PEEP.

Obiettivo:

Tutela degli elementi di centuriazione, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato dalla concentrazione di elementi quali strade, poderali ed interpoderali, canali di scolo e irrigazione riconducibili alla divisione agraria romana.

Riferimento normativo:

PTCP Art. 21b

RISPETTI INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Distribuzione energia elettrica

Impianti a media tensione - 15kv

- Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Linea aerea in conduttori nudi
- . - . - . Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Cavo aereo (Doppia terna)
- ===== Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Cavo interrato
- ===== Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Cabine elettriche
- ===== Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Corridoio di fattibilita' di nuovi elettrodotti

RISPETTI INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kW - Cavo interrato e cabine elettriche

(PSC Art 42 e 56 - Art 133 POC)

Descrizione:

Viene determinata la “Distanza di Prima Approssimazione (DPA)” come proiezione al suolo della fascia di rispetto, che fornisce un’indicazione di massima a cui riferirsi per definire l’edificabilità dei siti in presenza di impianti elettrici; nei casi in cui gli edifici di nuova progettazione non rispettassero tale DPA, si deve calcolare con precisione la Fascia di Rispetto, per determinare l’avvicinamento minimo degli stessi dalle parti attive degli impianti elettrici nel caso specifico.

Fascia di rispetto di 300 ml al cui interno non possono essere previste destinazioni d’uso che comportino una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere. I gestori provvedono a comunicare per il calcolo e l’ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche da parte delle autorità competenti.

Obiettivo:

Tutela della salute e salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico.

Riferimento normativo:

D.M. 29.05.08 L.R. 30/2000

D.p.c.m. 8 luglio 2003

PSC Art 42 e 56 - Art 133 POC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Tutela fluviale
(PSC Art. 48)

Descrizione:
Vincolo di tutela che riguarda i corsi d'acqua di interesse secondario, quelli di servizio all'ap-poderamento agricolo e le opere idrauliche e di difesa del suolo.

Obiettivo:
Tutela del sistema paesaggio fluviale, al fine di preservarlo da modifiche che possano recare pregiudizio al valore paesaggistico.

Riferimento normativo:
PSC Art. 48

Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio
(PSC Art. 36)

Descrizione:
Specifico studio condotto dalla Soprintenden-za che individua ambiti territoriali da sotto-porre a livelli differenziati di tutela per Il Cen-tro Storico e per il territorio comunale (Zone A,B,C).

- Centro Storico: Comunicazione al Comu-ne e alla Soprintendenza che valuta pos-sibilità, in funzione della zona, di impor-re l'obbligo del sondaggio archeologico o del controllo in corso d'opera. Il Parere Soprintendenza va richiesto 60 gg prima dell'inizio dei lavori. Non richiedono pare-re i lavori di rifacimento pavimentazioni e reti tecnologiche per scavi ≤ 50 cm.
- Territorio comunale: Comunicazione al Comune e alla Soprintendenza, dalla qua-le si dovrà acquisire Parere 60 gg prima dei lavori, per opere e interventi che com-portano scavi ≥ 50 cm.

Obiettivo:
Tutelare l'interesse paesaggistico derivato dal-la presenza di beni archeologici e dall'attitudi-ne alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico comunale.

Riferimento normativo:
PSC Art. 36

Infrastrutture per la mobilità
(PSC Art. 45 - Settore 3)

Descrizione:
Le aree di rispetto aeroportuale e le relative norme sono stabilite dalle autorità compe-tenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.
Sono da sottoporre valutazione di compati-bilità (per il rilascio di autorizzazione da parte di ENAC) i nuovi impianti/manufatti e le struttu-re che risultano:

- ricadere all'interno del "Settore 1", indipen-dentemente dalla loro altezza;
- ricadere nei primi 1.350 m del "Settore 2", indipendentemente dalla loro altez-za. Dopo detta distanza dovranno essere sottoposti a valutazione solo gli impianti/ manufatti e le strutture che risultano pe-netrare il "Settore 2" (piano inclinato 1,2%);
- ricadere nei primi 200 m del "Settore 3", indipendentemente dalla loro altezza. Dopo detta distanza dovranno essere sottoposti a valutazione solo gli impianti/ manufatti e le strutture che risultano pe-netrare il "Settore 3" (piano inclinato 1,2%);
- penetrare il "Settore 4";
- avere un'altezza dal suolo uguale o supe-riore a 45 m all'interno del "Settore 5"

Obiettivo:
Garantire il rispetto di settori specifici per la va-lutazione di compatibilità dei potenziali osta-coli e pericoli per la navigazione aerea.

Riferimento normativo:
PSC Art. 45 - Settore 3

REGIONE EMILIA ROMAGNA – COMUNE DI FORLÌ

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE E ALL'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ REGIONALE SITO A FORLÌ (FC), DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA".

PREMESSO CHE:

- Il 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 e Particella 490, Subb. 10 (B.C.N.C.), 3-4-5-6-7-8 e 9, come di seguito meglio descritto e come rappresentato nelle planimetrie fornite, è di proprietà della Regione Emilia-Romagna;
- 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);
- L'area dell'"ex Centrale Avicola" è caratterizzata da una condizione di degrado urbano tant'è che sono state attuate attività di sgombero e di sigillatura dei varchi di accesso per evitare processi ulteriori di degradazione, incuria ed 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;
- In coerenza con l'interesse pubblico alla valorizzazione e riqualificazione dell'intero complesso, la Regione e il Comune di Forlì hanno sottoscritto un accordo ai sensi dell'articolo 15 della L. n. 241 del 1990, volto a condividere le specifiche competenze nell'attività di elaborazione e attuazione degli strumenti necessari per la rigenerazione/riqualificazione dell'"Ex Centrale Avicola";
- In particolare, 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, pertanto 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.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI RENDE NOTO CHE

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO.

In esecuzione dell'accordo, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sottoscritto tra la Regione Emilia- Romagna ed il Comune di Forlì con il presente avviso viene avviata la raccolta di manifestazioni d'interesse **inerenti proposte per la riqualificazione e la valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Ex centrale avicola romagnola"**.

Il presente avviso è quindi finalizzato a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici interessati, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza e non costituisce invito a partecipare alla procedura di selezione ai sensi del successivo art. 3.

La manifestazione di interesse presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il/i privato/i proponente/i, né per la Regione Emilia-Romagna, né per il Comune di Forlì.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara di affidamento di aree e immobili e/o altra ipotesi di contratto pubblico: si tratta di una raccolta di manifestazioni d'interesse, finalizzata alla valutazione di proposte progettuali preliminari formulate, con le modalità di seguito indicate, dagli operatori interessati.

La valutazione delle proposte non segue dunque una logica comparativa tra operatori, ma è esclusivamente finalizzata all'individuazione 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 della procedura descritta nel successivo punto 3.

La Regione e il Comune si riservano inoltre 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.

2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il complesso immobiliare denominato "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 e Particella 490, Subb. 10 (B.C.N.C.), 3-4-5-6-7-8 e 9 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.

Una superficie commerciale complessiva pari a circa 2.127 mq è oggetto di atto di "*Affidamento temporaneo*" (atto rep. n. 0462 del 15/11/2022) alla società Conad Ravaldino Snc.

Il PSC del Comune di Forlì, nell'elaborato sistema territoriale, individua l'area come ambiti urbani da riqualificare disciplinati dall'art. 11 delle norme.

Il RUE del Comune di Forlì, nella tavola P-34 degli "usi e trasformazione del territorio urbanizzato e rurale", individua l'Ex Centrale avicola come "area disciplinata dal POC".

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 ed 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”.

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.

3. PROCEDURA PER LA VALORIZZAZIONE E L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO.

Definita l'ipotesi di sviluppo territoriale dell'area ritenuta di pubblico interesse all'esito della valutazione delle manifestazioni depositate in risposta al presente avviso, 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).

In particolare, in base all'accordo ex art. 15 L. n. 241/1990 sottoscritto, la Regione ed il Comune hanno ipotizzato l'avvio di una procedura ad evidenza pubblica utilizzando, con i necessari adattamenti, il modello procedurale costituito dalla finanza di progetto di iniziativa privata (art. 193-195 del D.lgs. n. 36/2023), a tale scopo:

- a) Il promotore individuato sulla base della manifestazione d'interesse selezionata in risposta al presente avviso dovrà integrare la proposta progettuale presentata per la riqualificazione dell'area unitamente alla valutazione economica del valore dell'area, che dovrà essere esplicitata e distinta dal valore dell'intervento, alla luce dell'ipotesi di sviluppo formulata, sulla base delle indicazioni e delle richieste delle Amministrazioni coinvolte;
- b) Detta proposta progettuale sarà posta alla base di una selezione 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;
- c) La Regione ed il Comune, esaminate le offerte pervenute, nomineranno l'aggiudicatario/partner privato dell'accordo di programma ed approveranno il relativo schema progettuale;
- d) Il promotore, se non aggiudicatario della selezione di cui alla precedente lett. b), può esercitare il diritto di prelazione, impegnandosi ad adempiere alle medesime condizioni migliorative proposte dall'operatore selezionato;
- e) Il privato aggiudicatario si impegnerà all'acquisto dell'area al valore definito all'esito della selezione di cui alle precedenti lett. b), c), d), previamente congruito dall'Agenzia della Entrate ai sensi della normativa vigente.
- f) Il privato aggiudicatario provvederà entro i termini che saranno definiti alla predisposizione del progetto di fattibilità tecnico-economica in conformità ai contenuti dello schema progettuale approvato e degli elaborati necessari per la stipula dell'accordo di programma, con conseguente effettivo avvio della procedura di accordo di programma ai sensi dei richiamati artt. 59 e 60 L.R. n. 24/2017;

4. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

La Regione ha rilevato l'opportunità di procedere alla vendita dell'"Ex centrale avicola" previa valutazione congiunta con il Comune di Forlì di un progetto di riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare oggetto del presente avviso, in grado, da una parte, di valorizzarne le funzioni di servizio per il sistema cittadino locale (con particolare riguardo ai servizi pubblici insediabili), dall'altra di riconfigurarne l'assetto, attualizzandolo attraverso la riorganizzazione degli spazi (pubblici e privati) e l'inserimento di funzioni compatibili tra loro e con il contesto..

Le proposte devono dunque perseguire e prospettare soluzioni edilizie e di utilizzo atte a riqualificare e valorizzare gli spazi oggetto di intervento nel loro complesso, dal punto di vista funzionale e formale, tenendo conto del tessuto urbano esistente.

Le proposte progettuali dovranno necessariamente essere relative all'intero complesso che sarà oggetto di alienazione e dovranno essere corredate anche da una proposta economica per l'acquisizione dell'area dalla Regione. L'importo per l'acquisto dell'area deve essere distinto dai costi di realizzazione delle opere pubbliche previste nella proposta progettuale

Lo schema progettuale allegato alla manifestazione di interesse dovrà essere finalizzato al raggiungimento dell'obiettivo di rigenerare l'area dell'"Ex centrale avicola" prevedendo quanto stabilito nell'Allegato B.

Le proposte devono presentare un elevato livello di fattibilità tecnica e economico-finanziaria che sarà valutato sulla base degli allegati alla manifestazione di interesse.

Ai fini della valutazione delle manifestazioni di interesse particolare rilevanza sarà data:

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

La Regione e il Comune si riservano di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti necessari a valutare con maggiore approfondimento la fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle proposte.

La procedura istruttoria si concluderà entro 45 giorni dal termine di presentazione delle manifestazioni di interesse. Il termine per la conclusione dell'istruttoria potrà essere prorogato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute, o in caso di istruttorie di particolare complessità e per le quali si sia reso necessario richiedere chiarimenti e/o integrazioni.

Una volta completata l'istruttoria ed individuata la proposta di maggiore interesse la Regione ed il Comune di Forlì si riservano di invitare il promotore ad apportare allo schema progettuale proposto le modifiche ritenute necessarie per concludere la selezione. Se il promotore non apporta le modifiche richieste, come eventualmente rimodulate sulla base di soluzioni alternative suggerite dallo stesso promotore per recepire le indicazioni degli enti, la proposta potrà essere non selezionata.

5. DOCUMENTAZIONE FORNITA AGLI INTERESSATI E SOPRALLUOGO.

Tutti i soggetti interessati a formulare proposte potranno prendere visione della documentazione relativa al presente avviso, che sarà resa disponibile sul sito Web della Regione

<https://www.regione.emilia-romagna.it/amministrazione/avvisi> e sul sito web del Comune di Forlì, https://www.comune.forli.fc.it/servizi/bandi/bandi_fase02.aspx?ID=29298

Agli interessati sarà messo a disposizione il seguente materiale:

1. Due diligence 2020 comprendente la Planimetrie dell'area e degli immobili esistenti con esplicitazione dei principali parametri dimensionali e documentazione fotografica descrittiva;
2. Inquadramento urbanistico, estratto strumenti urbanistici e vincoli
3. Report di indagine ambientale

Gli interessati potranno, inoltre, visionare il complesso immobiliare "Ex centrale avicola".

Il sopralluogo sarà possibile entro e non oltre 75 giorni dalla pubblicazione del presente avviso previo appuntamento da richiedere a Comune di Forlì - Unità Pianificazione urbanistica:

- stefano.bazzocchi@comune.forli.fc.it
- marco.barlotti@comune.forli.fc.it

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

Possono presentare manifestazione di interesse persone giuridiche in possesso della capacità di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione, aventi specifiche competenze negli ambiti e nei settori oggetto di proposta.

Al fine di comprovare i requisiti di cui sopra, ciascun partecipante dovrà produrre una dichiarazione sostitutiva resa in conformità di quanto disposto dal D.P.R. 445/2000, compilando la domanda secondo lo schema allegato al presente avviso (ALLEGATO A) e corredandola di fotocopia del documento di identità ai sensi dell'art. 38, comma 3 del DPR 445/2000.

7. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE.

L'istanza di manifestazione di interesse, da redigere in lingua italiana, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente, dovrà essere accompagnata da:

- a) domanda di partecipazione con dichiarazione dei requisiti secondo lo schema allegato (Allegato A);
- b) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore (titolare o legale rappresentante in caso di società o associazioni) in corso di validità;
- c) proposta progettuale di rigenerazione dell'area dell'"Ex centrale avicola" avente i contenuti di cui all'Allegato B e nel rispetto degli indirizzi riportati nel medesimo Allegato;
- d) valutazione economica dell'area (si veda Allegato B)

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro le ore 23,59 del giorno 4 dicembre 2024 all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Forlì comune.forli@pec.comune.forli.fc.it con oggetto la seguente dicitura "Manifestazione di interesse finalizzata alla riqualificazione e all'alienazione del complesso immobiliare sito in Forlì denominato Ex centrale avicola romagnola."

Si ricorda che la manifestazione di interesse presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il privato proponente, né per la Regione Emilia-Romagna né per il Comune di Forlì. Con l'invio della manifestazione di interesse e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i partecipanti autorizzano la Regione ed il Comune di Forlì ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività consultiva di cui sopra.

La Regione ed il Comune di Forlì, che congiuntamente procederanno alla valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute secondo quanto previsto nel richiamato accordo procedimentale ex art. 15 della Legge 241/1990, si riservano la facoltà di richiedere ai proponenti ulteriori approfondimenti e chiarimenti.

Le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine indicato o prive dei requisiti indicati nel presente avviso non saranno valutate.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED INFORMAZIONI.

Il responsabile del procedimento è l'ing. Simona Savini, Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica del Comune di Forlì.

Ulteriori informazioni e chiarimenti inerenti il presente avviso potranno essere richiesti via mail a:

Unità Pianificazione urbanistica del Comune di Forlì

- arch. Stefano Bazzocchi – stefano.bazzocchi@comune.forli.fc.it
- ing. Marco Barlotti – marco.barlotti@comune.forli.fc.it

9. TUTELA DEI DATI PERSONALI.

Ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE n. 2016/679 (di seguito "GDPR 2016/679"), recante disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, le Amministrazioni che hanno emanato il presente avviso informano che:

1. oggetto del trattamento sono i dati personali identificativi (ad es. nome, cognome, data di nascita, ragione sociale, indirizzo, telefono, e-mail, PEC, partita iva, codice fiscale, ... – in seguito, "dati personali" o anche "dati") che l'operatore economico interessato ha fornito in relazione alla procedura in oggetto; essi formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è tenuto questo Ente

2. il titolare del trattamento è Comune di Forlì con sede in Piazza Saffi,8 - 47121 Forlì - pec:

comune.forli@pec.comune.forli.fc.it;

3. il responsabile della protezione dei dati (DPO) è dpo@studiopaciecsrl.it;

4. i dati personali che l'interessato ha fornito sono necessari per gli adempimenti previsti per legge in relazione alla procedura in oggetto e, qualora non fossero forniti, potrebbero impedire la prosecuzione nei confronti dello stesso;

I dati forniti dall'interessato possono essere diffusi in adempimento agli obblighi di trasparenza e pubblicità imposti dalla legge e potranno essere comunicati ad altri soggetti in adempimento alle

obbligazioni derivanti dall'atto per i quali vengono forniti (es. avvocati in caso di contenziosi, consulenti, imprese di recupero crediti, pubbliche amministrazioni ...) o per il rispetto di obblighi di legge.

Per la REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Il Responsabile del Settore patrimonio, logistica,
sicurezza e approvvigionamenti –

Arch. Elettra Malossi

(firmato digitalmente)

Per il COMUNE DI FORLÌ

La Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica

Ing. Simona Savini

ALLEGATO A) SCHEMA DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE CON LA DICHIARAZIONE SUI REQUISITI.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Il/la sottoscritto/a _____ nato a _____ il _____
Residente a _____ CAP _____ in via _____
C.F. _____ in nome del soggetto concorrente _____
avente natura giuridica di _____ con sede legale in _____
CAP _____ via _____ Codice
Fiscale/P.IVA _____
Tel _____ Email/PEC _____ Nella
sua qualità di _____ consapevole delle sanzioni penali
previste per il caso di dichiarazione mendace, così come stabilito dall'art. 76 del DPR 28/12/2000 n.445.

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445

☐ di aver preso visione ed accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni
contenute nell'Avviso e nei relativi allegati;

☐ di partecipare alla selezione in forma singola

oppure

☐ di partecipare alla selezione in forma associata di (specificare la natura giuridica dell'aggregazione),
in qualità di concorrente Mandatario ☐/ Mandante ☐, unitamente ai seguenti
Soggetti: _____

1 In caso di partecipazione di ETS in composizione plurisoggettiva, la presente dichiarazione deve
essere compilata dal _____ legale rappresentante/procuratore di ciascun Soggetto componente
l'aggregazione.

2 Specificare il titolo del dichiarante (Carica ricoperta: legale rappresentante/procuratore) oppure ☐ di
essere coinvolto nella procedura a titolo di Soggetto partner di progetto dell'ETS partecipante, ai fini
della realizzazione di attività secondarie e comunque funzionali ed essenziali a quelle poste in essere
dall'ETS stesso;

☐ di non partecipare alla presente procedura singolarmente e contestualmente quale componente di
altra forma di raggruppamento, ovvero di non partecipare a più raggruppamenti; Oppure, in caso di
soggetto partner di progetto:

☐ di essere iscritto a CCIAA/ Registro/Albo _____ Iscrizione al n. _____ data
iscrizione _____

☐ che i nominativi, date di nascita e residenza dei titolari, di eventuali associati e dipendenti con poteri
decisionali e comunque dei soggetti previsti dall'art.94 comma 3 D.Lgs. 36/2023, nel presente
procedimento sono i seguenti:

Nome Cognome _____

Luogo e data di nascita _____ C.F. _____

Qualifica _____ Residenza _____

Nome Cognome _____ Luogo _____

e data di nascita _____ C.F. _____

Qualifica _____ Residenza _____
Nome Cognome _____ Luogo
e data di nascita _____ C.F. _____
Qualifica _____ Residenza _____

☐ la sussistenza nello statuto o nell'atto costitutivo di finalità statutarie e/o istituzionali congruenti con i servizi e le attività oggetto della presente procedura;

☐ di essere in possesso dei requisiti di idoneità morale e professionale per stipulare convenzioni con la Pubblica Amministrazione; ☐ di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione previste dall'Avviso, ed in particolare, con riferimento altresì ai soggetti con poteri di rappresentanza e decisionali e comunque in capo ai soggetti previsti dall'art. 94 comma 3 D.Lgs. 36/2023 e con riferimento a tutti i soggetti che partecipano alla realizzazione del progetto, sopra individuati:

☐ di non aver riportato condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per i reati previsti dall'art. 94 comma 1 lett. a), b), c), d), e), f), g), h) D.Lgs. 36/2023;

☐ di non trovarsi in condizione di inosservanza delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159;

☐ di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui l'operatore è stabilito;

☐ per tutti i soggetti che hanno una posizione INAIL o INPS attiva: di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate in materia contributiva e previdenziale, ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC regolare);

☐ di non aver violato, per quanto di conoscenza, gli obblighi applicabili in materia di salute e sicurezza sul lavoro o di diritto del lavoro, nonché gli obblighi di cui all'art. 91, c.1, 107 c.2, 110 c.5 D. Lgs. 36/2023;

☐ di non essere sottoposto a fallimento o di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo (salvo il caso di concordato con continuità aziendale), amministrazione controllata o scioglimento, o di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

☐ di non aver commesso gravi illeciti professionali tali da rendere dubbia l'integrità o affidabilità dell'operatore economico;

☐ di non essere in situazione di conflitto di interesse, di cui alla legge n. 241/1990 e s.m.i.;

☐ di non essere destinatario di provvedimenti giudiziari che applicano sanzioni amministrative interdittive di cui all'art. 9, comma 2, del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

☐ di non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara o ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione o per significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di appalto o di concessione che ne hanno causato la risoluzione per inadempimento ovvero la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili;

☐ di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;

- ☐ di non aver violato gli obblighi di cui all'art. 17 della Legge 12 marzo 1999, n. 68, in materia di diritto al lavoro dei disabili;
- ☐ di non avere omesso di denunciare all'Autorità giudiziaria di essere vittima dei reati di concussione ed estorsione aggravata;
- ☐ di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o di non aver conferito incarichi a ex-dipendenti Regione che abbiano esercitato poteri autoritativi e negoziali per conto dello stesso per il triennio successivo alla conclusione del rapporto;
- ☐ di applicare al personale dipendente il contratto nazionale del settore e i contratti integrativi, territoriali e aziendali vigenti, con particolare riferimento ai salari minimi contrattuali;
- ☐ di essere a conoscenza e di impegnarsi a rispettare tutti gli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.;
- ☐ di impegnarsi a garantire la riservatezza in ordine alle informazioni, alla documentazione e a quant'altro venga a conoscenza nel corso del procedimento;
- ☐ di esprimere la propria liberatoria a favore della Regione in merito all'utilizzo della proposta progettuale (PP) presentata ai fini della partecipazione alla presente procedura, con ciò includendo anche la pubblicazione e la divulgazione delle informazioni relative alla stessa, nelle apposite sezioni del sito del Comune ai fini dell'assolvimento degli obblighi di trasparenza dell'Ente;
- ☐ di manlevare la Regione in ordine ad eventuali responsabilità legate alla proprietà intellettuale della proposta di progetto sopramenzionata;
- ☐ di eleggere domicilio, ai fini della presente procedura, presso il luogo indicato nella presente domanda e di accettare che le comunicazioni avverranno esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo indicato nella domanda.

ATTESTA ALTRESI'

di essere informato ed accettare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità ed esigenze connesse all'espletamento della presente procedura, nonché dell'esistenza dei diritti di cui all'articolo 7 del medesimo decreto legislativo. Luogo e data

Allegati alla presente:

IL LEGALE RAPPRESENTANTE (o il procuratore) Firmato digitalmente

- copia non autenticata del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- in caso di sottoscrizione da parte di procuratore: originale o copia autenticata di procura generale o speciale;
- copia non autenticata dello statuto e dell'atto costitutivo.

ALLEGATO B) - ALLEGATI OBBLIGATORI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E INDIRIZZI PER LA FORMULAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE.

Allegati alla Manifestazione di interesse

1. **Relazione tecnico-descrittiva** della proposta progettuale, che ne illustri:
 - i parametri urbanistico – edilizi, ivi comprese le destinazioni d'uso e le superfici per ciascun uso proposto, le eventuali superfici di vendita in caso di immobili a destinazione commerciale e le dotazioni di standard e pertinenziali;
 - la descrizione degli interventi pubblici e privati previsti con evidenziazione di eventuali opere pubbliche extra standard;
 - le soluzioni tecniche di progetto e le modalità con cui vengono rispettati gli indirizzi per la formulazione della proposta progettuale sotto riportati;
 - il cronoprogramma attuativo di massima;
2. **Elaborati grafici** illustrativi della proposta progettuale relativi all'area di intervento e al suo inserimento nel contesto;
3. **Relazione di inquadramento ambientale** con esplicitazione dei principali impatti che il progetto può determinare sul contesto e sull'ambiente e degli orientamenti progettuali proposti per limitare e mitigare tali impatti;
4. **Relazione economico-finanziaria**, che illustri i valori economici di massima degli interventi pubblici e privati proposti e ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità, con uno specifico **approfondimento relativo alla valutazione economica** dell'area distinguendo fra corrispettivo per l'acquisto dell'area e valore di eventuali opere extra standard.

Indirizzi per la formulazione della proposta progettuale

La proposta progettuale dovrà prevedere:

- a) la demolizione dei fabbricati esistenti e la rimozione di tutte le superfici impermeabilizzate;
- b) la realizzazione di un insieme di opere e attività ambientalmente sostenibili, finalizzate alla riqualificazione complessiva dell'area ai sensi della LR 24/2017;
- c) un mix di funzioni (residenziali, incluse eventuali residenze sociali o residenze collettive, terziario-commerciali, di servizio pubblico) compatibili con il tessuto urbanizzato circostante; la proposta deve comprendere un'opera extra standard che possa contribuire al beneficio pubblico dell'intervento di riqualificazione e che risponda alle esigenze locali;
- d) il reperimento delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali;
- e) l'integrazione e connessione con il contesto urbanizzato;
- f) un importante aumento della permeabilità dell'area da raggiungere mediante incremento delle superfici a verde (inclusi eventuali giardini pensili e tetti verdi), l'utilizzo di sistemi di drenaggio sostenibile, l'utilizzo di nature-based solutions (con particolare riferimento alle Linee guida B3.3 per la resilienza urbana negli interventi di rigenerazione del progetto Sos4life disponibili al seguente indirizzo web - <https://www.sos4life.it/documenti/>), l'utilizzo di materiali idonei;
- g) l'inserimento di alberature e cespugli sia nelle aree verdi sia nei parcheggi pubblici e pertinenziali;

- h) la realizzazione di impianti di produzione di energia rinnovabile integrati negli edifici, diretti a massimizzare la produzione in loco di energia rinnovabile in relazione al fabbisogno energetico del complesso;
- i) l'utilizzo di tecnologie e materiali qualificati dal punto di vista della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica;
- j) il rispetto della normativa di settore in tema di commercio (qualora la proposta preveda superfici commerciali) e di ogni altra normativa settoriale interessata dalle destinazioni d'uso proposte;
- k) l'impegno per il soggetto proponente che sarà selezionato a farsi carico di tutte le spese necessarie alla realizzazione delle soluzioni progettuali definite nella proposta (opere private e relative dotazioni pertinenziali, dotazioni territoriali, opere extra standard);
- l) l'impegno per il soggetto proponente che sarà selezionato a predisporre una caratterizzazione ambientale da concordare con gli Enti competenti e eseguire l'eventuale bonifica che dovesse rendersi necessaria;
- m) l'impegno per il soggetto proponente che sarà selezionato ad acquistare l'area previamente congruito dall'Agenzia della Entrate ai sensi della normativa vigente.

La fattibilità economico-finanziaria della proposta dovrà tenere conto oltre che dei costi di realizzazione di tutte le opere private e pubbliche (anche extra standard previste) anche del costo per l'acquisto dell'area.