

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 721 del 12/05/2025

Seduta Num. 22

Questo lunedì 12 **del mese di** Maggio
dell' anno 2025 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA - modalità mista
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) de Pascale Michele	Presidente
2) Colla Vincenzo	Vicepresidente
3) Allegni Gessica	Assessore
4) Baruffi Davide	Assessore
5) Conti Isabella	Assessore
6) Fabi Massimo	Assessore
7) Frisoni Roberta	Assessore
8) Mammi Alessio	Assessore
9) Mazzoni Elena	Assessore
10) Paglia Giovanni	Assessore
11) Priolo Irene	Assessore

Funge da Segretario: Colla Vincenzo

Proposta: GPG/2025/760 del 08/05/2025

Struttura proponente: SETTORE PATRIMONIO, LOGISTICA, SICUREZZA E
APPROVVIGIONAMENTI
DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI

Assessorato proponente: ASSESSORE A PROGRAMMAZIONE STRATEGICA E ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA, PROGRAMMAZIONE FONDI EUROPEI, BILANCIO,
PATRIMONIO, PERSONALE, MONTAGNA E AREE INTERNE

Oggetto: INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA DI MAGGIOR INTERESSE
NELL'AMBITO DI UNA MANIFESTAZIONE DI INTERESSI, AVVIATA
CONGIUNTAMENTE AL COMUNE DI FORLÌ, PER LA RIQUALIFICAZIONE E
L'ACQUISIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ
REGIONALE SITO A FORLÌ (FC), DENOMINATO "EX CENTRALE AVICOLA
ROMAGNOLA

Iter di approvazione previsto: Delibera ordinaria

Responsabile del procedimento: Alessandro Figa'

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Visti:

- il D.P.C.M. 11/05/2001, emanato in attuazione del D. Lgs. 4/6/1997, n.143 che ha conferito alle regioni le funzioni amministrative in materia di agricoltura e pesca e con il quale è stata attribuita alla Regione Emilia-Romagna la proprietà di alcuni impianti di interesse pubblico di cui alla legge n.910/66, tra i quali l'impianto di macellazione e commercializzazione di prodotti avicoli sito in Forlì, viale Risorgimento n.254, affidato all'epoca in gestione alla Centrale Avicola Romagnola (C.A.R.);

- il verbale in data 04/06/2003, con il quale il Ministero delle Politiche Agricole e Forestali ha consegnato alla Regione Emilia-Romagna il bene e le attrezzature dell'impianto di Forlì, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento della cessione e che ha costituito titolo per la trascrizione e la voltura catastale a favore della RER del complesso;

Dato atto che:

- la Regione Emilia-Romagna, pertanto, è proprietaria di un complesso immobiliare, costituito da edifici per una superficie lorda complessiva di circa mq. 11.000,00 e relativa area di pertinenza di circa mq. 28.250,00 destinati a ex macello avicolo, casa di civile abitazione ex custode, uffici e locali commerciali;

- il complesso di cui sopra, allibrato al patrimonio regionale indisponibile è ubicato in Comune di Forlì, Viale Risorgimento n. 254, distinto al Catasto del Comune di Forlì ed è ad oggi, inserito, quale bene immobile da valorizzare nel "Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio non strategico della regione Emilia-Romagna", approvato con propria Deliberazione n. 2119 del 4 dicembre 2023;

- la suddetta area, nel vigente strumento urbanistico comunale, è individuata:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC), nell'elaborato "Sistema territoriale", come Ambiti urbani da riqualificare, disciplinati dall'art. 11 delle Norme;
- dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nella tavola P-34 "Usi e trasformazione del territorio urbanizzato e rurale", come Area disciplinata dal POC;
- dal Piano Operativo Comunale (POC) come Aree Complesse di Riqualificazione Urbana, nello specifico disciplinata dalla scheda "AC-6 Via dell'Appennino Nord";

- il Comune di Forlì non ha ancora assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG); le previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario) sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e

dell'art. 8 della L.R. n. 15/2013, ad oggi sull'area sono consentiti solo l'attività edilizia libera e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;

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

- l'area dell'ex Centrale è caratterizzata da una condizione di degrado urbano tant'è che sono state poste in essere da questa Regione 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;

Richiamata la propria deliberazione n. 1209 del 4 giugno 2024 recante "Approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'art. 15 della L. n. 241/1990 per la collaborazione istituzionale tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì ai fini della riqualificazione del complesso immobiliare di proprietà regionale sito a Forlì, denominato "Ex Centrale avicola romagnola" con la quale si approvava il suddetto accordo, 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 rigenerazione/riqualificazione;

Dato atto che con Delibera di Giunta Comunale di Forlì n. 232 del 30/05/2024 è stato approvato il medesimo schema di accordo;

Preso atto che la determinazione dirigenziale n. 17895 del 4/09/2024 recante "Approvazione di un 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", in attuazione della propria deliberazione di cui al precedente alinea, ha disposto che:

- l'avvio del percorso giuridico amministrativo condiviso tra le amministrazioni per la riqualificazione dell'area prevede la pubblicazione di una manifestazione di interesse inerente proposte per la riqualificazione e la valorizzazione del complesso immobiliare;

- detta manifestazione di interesse sia pubblicata per favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici interessati, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza ma abbia 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 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 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;

Dato che la suddetta manifestazione di interesse, approvata anche con deliberazione di Giunta Comunale n. 305/2024, pubblicata sui siti istituzionali di Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì dal 05/09/2024 al 04/12/2024 sulla base di quanto sopra disposto, ha previsto che:

- 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, 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 debbano, pertanto, 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 ed essere relative all'intero complesso che sarà oggetto di alienazione e corredate anche da una proposta economica per l'acquisizione dell'area dalla Regione;

- l'importo per l'acquisto dell'area debba essere distinto dai costi di realizzazione delle opere pubbliche previste nella proposta progettuale;

- le proposte debbano presentare un elevato livello di fattibilità tecnica e economico-finanziaria;

Considerato che, l'avviso pubblico già citato prevede, altresì, che ai fini della valutazione delle manifestazioni di interesse particolare rilevanza venga 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;

Considerato, altresì, che sulla base dell'accordo sottoscritto tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì RPI/2024/447 del 10/06/2024 le parti si sono impegnate all'avvio di un tavolo tecnico congiunto per la valutazione delle manifestazioni di interesse depositate e per la conseguente selezione della proposta maggiormente rispondente all'interesse pubblico;

Dato atto che:

- entro il 4 dicembre 2024, termine previsti dall'avviso, sono pervenute al Comune di Forlì le seguenti manifestazioni di interesse, identificate con il protocollo del Comune di Forlì:

- PG n. 147291/2024 e 147296/2024- Commercianti Indipendenti Associati scarl;
- PG n. 149937/2024 Oxa srl;
- PG n. 149981/2024 Aspiag Service srl;

- il Comune di Forlì con Prot. PG nn. 5746/2025, 5751/2025 e 5763/2025 ha richiesto integrazioni alla manifestazione di interessi presentate rispettivamente a Commercianti Indipendenti Associati Scarl, Oxa Srl e Aspiag Service srl;

- alle suddette richieste entro il termine del 10/02/2025 hanno risposto Commercianti Indipendenti Associati Scarl con Prot. PG 15347/2025, Oxa Srl con prot. PG n. 16192/2025 e Aspiag Service srl con prot. PG n. 16212/2025;

- successivamente alla valutazione delle suddette integrazioni il Comune di Forlì ha richiesto ulteriore

documentazione integrativa a Commercianti Indipendenti Associati Scarl con Prot. PG. n. 25082/2025 e a Aspiag Service srl con prot. PG n. 25094/2025 mentre ha comunicato Oxa Srl con prot. PG n. 25108/2025 l'ulteriore proroga del termine istruttorio al 13/03/2025;

- con prot. PG nn. 30207/2025 e 30243/2025 rispettivamente Aspiag Service srl e Commercianti Indipendenti Associati Scarl hanno dato riscontro alle suddette richieste;

- il Comune di Forlì ha infine comunicato ai proponenti la conclusione dell'istruttoria tecnica delle manifestazioni di interessi e ha fissato il termine per l'individuazione congiunta della proposta di maggiore interesse al 16/05/2025 (PG 43561/2025 - ASPIAG SERVICE S.r.l.), PG 43573/2025 - Commercianti indipendenti associati società cooperativa, PG 43577/2025 OXA S.r.l.);

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

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

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

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

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

- il conseguimento della maggiore utilità pubblica mediante l'incremento del sistema delle dotazioni territoriali con previsione di opere extra-standard;

- la qualità dei livelli progettuali in termini di riqualificazione dell'area e in termini di sostenibilità ambientale (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili, permeabilità, inserimento di verde ed alberature, utilizzo di Nature-based solutions etc...);

- la capacità di impulso allo sviluppo dell'economia del territorio;

Rilevato che tutte le proposte pervenute:

- sono corredate dagli elaborati richiesti ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'allegato B del sopracitato avviso;

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

Considerato che il tavolo Tecnico congiunto, a seguito della valutazione tecnica delle proposte e delle relative integrazioni ha illustrato i contenuti delle singole manifestazioni di interesse nella sintesi tecnico-economica "Allegato A" alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, al fine dell'individuazione congiunta da parte della Giunta Comunale del Comune di Forlì e di questa Giunta della proposta di maggior interesse;

Considerato, inoltre, che:

- la sintesi tecnico economica, di cui all'Allegato A) è stata illustrata alla Giunta Comunale con comunicazione esaminata in data 30/04/2025;
- questa Giunta prende atto della comunicazione di cui all'alinea precedente, assunta al protocollo regionale in data 02/05/2025 al n. PG 0433492.E;

Dato atto che il Comune di Forlì con deliberazione di Giunta n. 169 del 7 maggio 2025, dopo aver valutato le sintesi tecnico-economiche sopra citate ha individuato nella proposta presentata Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. A.r.l., con sede Legale e Amministrativa in Via Navicella 22, 47122 Forlì (FC), quella che riveste il maggior interesse pubblico per la valorizzazione e la riqualificazione e del complesso dell'area "Ex centrale avicola" per le seguenti motivazioni:

- la proposta prevede la realizzazione e la cessione di una importante opera extra standard, che si caratterizza come struttura sportiva coperta che può consentire di ampliare l'offerta di impianti per la pratica dello sport, anche a livello agonistico (in particolare basket e pallavolo), essendo progettata con tribuna per oltre 300 spettatori, ma che si presta anche per un utilizzo polifunzionale a servizio del quartiere e della città;

- il valore dell'opera extra standard (comprensivo della struttura sportiva e dei costi di urbanizzazione della relativa area di pertinenza) è ampiamente superiore alla stima del contributo straordinario dovuto per la trasformazione dell'area dell'Ex Centrale Avicola Romagnola ai sensi della Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 186/2018);

- la proposta prevede il corrispettivo più alto per l'acquisto dell'area di proprietà regionale fra tutte le tre proposte pervenute;

- il totale offerto (dato dalla somma del valore dell'opera extra standard e del corrispettivo per l'acquisto dell'area) risulta il maggiore fra tutte le tre proposte pervenute;

Dato atto, inoltre, che l'immobile oggetto della presente deliberazione è inserito nel Piano di Alienazione a Valorizzazione del Patrimonio (di seguito PAV) non strategico della Regione Emilia-Romagna, approvato con propria deliberazione n. 324 del 10/03/2025 alla scheda n. 78 parte 2 "Beni da valorizzare";

Considerato che:

- il PAV prevede altresì la possibilità di portare a valorizzazione beni per i quali si è ipotizzata la vendita qualora ne maturassero le condizioni in tal senso e, viceversa, qualora il processo di vendita si qualifichi non solo dal punto di vista economico come entrata a bilancio, ma come possibilità di sviluppo per il territorio;

- nel caso di specie si ritiene opportuno, in qualità di proprietario, di procedere alla vendita dell'area "Ex centrale avicola", nell'ambito dell'accordo di programma di riqualificazione del territorio;

Considerato che, questa Giunta, dopo aver valutato le sintesi tecnico-economiche del Tavolo tecnico sopra citato e le motivazioni espresse dal Comune di Forlì ne condivide i contenuti, oltre alla considerazione che la proposta economica per l'acquisizione dell'area, pari ad € 2.100.000,00, consente a Regione maggiori investimenti in proprie politiche istituzionali e, conseguentemente, conferma l'individuazione della proposta presentata da Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop a.r.l. quale proposta di maggior interesse e meglio rispondente alla realizzazione dell'interesse pubblico di rigenerazione dell'area "Ex centrale avicola";

Dato atto che:

- la legge regionale n. 10/2000, all'art.10, prevede, tra l'altro, che il prezzo di vendita di ogni singolo bene che Regione intende alienare è soggetto alla verifica di congruità da parte del competente Ufficio provinciale del territorio dell'Agenzia delle Entrate;

- la Regione, di conseguenza, ha ritenuto necessario richiedere, a conclusione della manifestazione di interesse di cui

alla presente deliberazione, la verifica di congruità del valore dell'area indicato dal proponente selezionato;

- pertanto, verrà sottoscritto l'atto esecutivo ai sensi dell'art. 4 del protocollo d'intesa tra la regione Emilia-Romagna e Agenzia delle Entrate, di cui alla D.G.R. n. 1095/2024, approvato con determinazione dirigenziale n. 24903 del 20/11/2024 per parere di congruità del valore dell'area riferito al progetto di rigenerazione del complesso immobiliare "Ex Centrale Avicola Romagnola"(CAR), richiesto all'agenzia delle entrate - direzione provinciale di Forlì.

Ritenuto, pertanto, che la proposta presentata da Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. A.r.l. sia, altresì, rispondente ai parametri, individuati nell'avviso pubblico, approvato con determinazione dirigenziale n. 17895 del 4/09/2024, così specificati:

- conseguimento della maggiore utilità pubblica attraverso l'incremento del sistema delle dotazioni territoriali mediante previsione di opere extra standard;
- 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.).
- capacità di impulso allo sviluppo dell'economia del territorio;
- livello di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle proposte progettuali;

Dato atto che:

- la proposta sopra indicata rappresenterà la base per l'avvio, anche nelle more dell'assunzione ed approvazione del PUG del Comune di Forlì, di una procedura di variante, attraverso una proposta di accordo di programma (artt. 59 e 60 L.R. n. 24/2017), come previsto dall'Accordo RPI/2024/447, sottoscritto tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì;

- il promotore sarà invitato ad apportare allo schema progettuale proposto le modifiche ritenute necessarie per predisporre gli elaborati da utilizzare per la seconda fase;

Visti:

- il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.;

- la L. n. 190 del 6 novembre 2012, "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e ss.mm.ii.;

- la L.R. n. 43 del 26 novembre 2001 "Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna";

Visti, sotto il profilo organizzativo, della pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni le proprie deliberazioni:

- n. 2416 del 29 dicembre 2008 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007" e ss.mm.ii.;

- n. 2077 del 27 novembre 2023 "Nomina del Responsabile per la prevenzione della corruzione e trasparenza" per le strutture della Giunta Regionale;

- n. 2319 del 22 dicembre 2023 "Modifica degli assetti organizzativi della Giunta regionale. Provvedimenti di potenziamento per fare fronte alla ricostruzione post alluvione e indirizzi operativi";

- n. 2376 in data 23 dicembre 2025 "Disciplina organica in materia di organizzazione dell'ente e gestione del personale. Aggiornamenti in vigore dal 1° gennaio 2025";

- n. 2378 del 23 dicembre 2024 "Esercizio provvisorio. Proroga di termini organizzativi.";

- n. 608 del 22 aprile 2025 "Proroga incarichi di Direzione Generale e di Agenzia in attesa della conclusione del processo di costituzione dell'elenco dei candidati idonei per ricoprire incarichi e riorganizzazione";

Richiamate:

- la determinazione dirigenziale n. 6089 del 31/03/2022 "Micro-organizzazione della Direzione Generale Risorse, Europa, innovazione e istituzioni. Istituzione aree di lavoro. Conferimento incarichi dirigenziali e proroga incarichi di posizione organizzativa";

- la determinazione dirigenziale n. 25318 del 27/12/2022 "Modifica micro-assetti organizzativi nell'ambito della Direzione Generale Risorse, Europa, innovazione e istituzioni. Conferimento e proroga incarichi dirigenziali";

- la determinazione dirigenziale n. 6399 del 24/03/2023 "Modifica micro-assetti organizzativi e conferimento incarichi dirigenziali presso la Direzione Generale Risorse, Europa, innovazione e istituzioni";

- la determinazione dirigenziale n. 2805 del 13/02/2024 "Modifica micro assetti organizzativi nell'ambito della Direzione Generale risorse, Europa, innovazione e istituzioni";

- la determinazione dirigenziale n. 8349 del 6/05/2005 "Proroga incarichi dirigenziali nell'ambito della Direzione

Generale risorse, Europa, innovazione e istituzione delle strutture ordinarie del Gabinetto del Presidente della Giunta”;

Verificato che il presente atto sarà oggetto delle ulteriori pubblicazioni, ai sensi dell'articolo 7 bis del D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013, previste dal Piano Integrato delle attività e dell'organizzazione approvato con propria deliberazione n. 110 del 27/01/2025 “PIAO 2025. Adeguamento del PIAO 2024/2026 in regime di esercizio provvisorio”;

Dato atto che il responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore “Programmazione strategica e attuazione del programma, Programmazione Fondi Europei, Bilancio, Patrimonio, Personale, Montagna e aree interne”

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) di condividere le sintesi tecnico-economiche del Tavolo tecnico di cui all'Accordo tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì Rep. RPI/2024/447, conseguenti alla valutazione delle manifestazioni di interesse, presentate da Commercianti Indipendenti Associati S.c.a.r.l., Aspiag Service S.r.l. e Oxa S.r.l., così come specificate nell'Allegato A) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) di condividere, inoltre, le motivazioni espresse dal Comune di Forlì nella propria deliberazione di Giunta n. 169 del 7 maggio 2025 per l'individuazione della proposta di maggior interesse presentata a valere sull'“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”, approvato con determinazione dirigenziale n. 17895 del 04/09/2024, in attuazione della propria deliberazione n. 1209 del 04 giugno 2024;

3) di individuare, conseguentemente, la proposta presentata da Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. a.r.l., con prot. PG 147291/2024 e PG147269/2024 e successive integrazioni prot. PG 15347/2025 e PG 30243/2025, quale proposta di maggiore interesse, sulla base delle motivazioni espresse dal Comune di Forlì condivise da questa Giunta e che si intendono qui integralmente riportate;

4) di dare atto, inoltre, che la proposta di cui al precedente punto 3) 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), come previsto dall'Accordo RPI/2024/447, di cui al precedente punto 1);

5) di autorizzare il Dirigente regionale competente per materia ad approvare tutti gli atti amministrativi conseguenti e necessari all'attuazione della presente deliberazione;

6) che il presente atto sarà oggetto delle ulteriori pubblicazioni, ai sensi dell'articolo 7 bis del D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013, previste dal Piano Integrato delle attività e dell'organizzazione approvato con propria deliberazione n. 110 del 27/01/2025 "PIAO 2025. Adeguamento del PIAO 2024/2026 in regime di esercizio provvisorio".



Ex Centrale Avicola

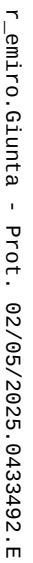
Vista del Macello dell'Ex Centrale Avicola



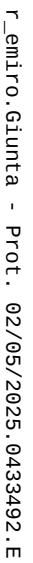
Inquadramento dello stato attuale



Schema dell'intervento



r_emi.ro.Giunta - Prot. 02/05/2025.0433492.E



r_emi.ro.Giunta - Prot. 02/05/2025.0433492.E



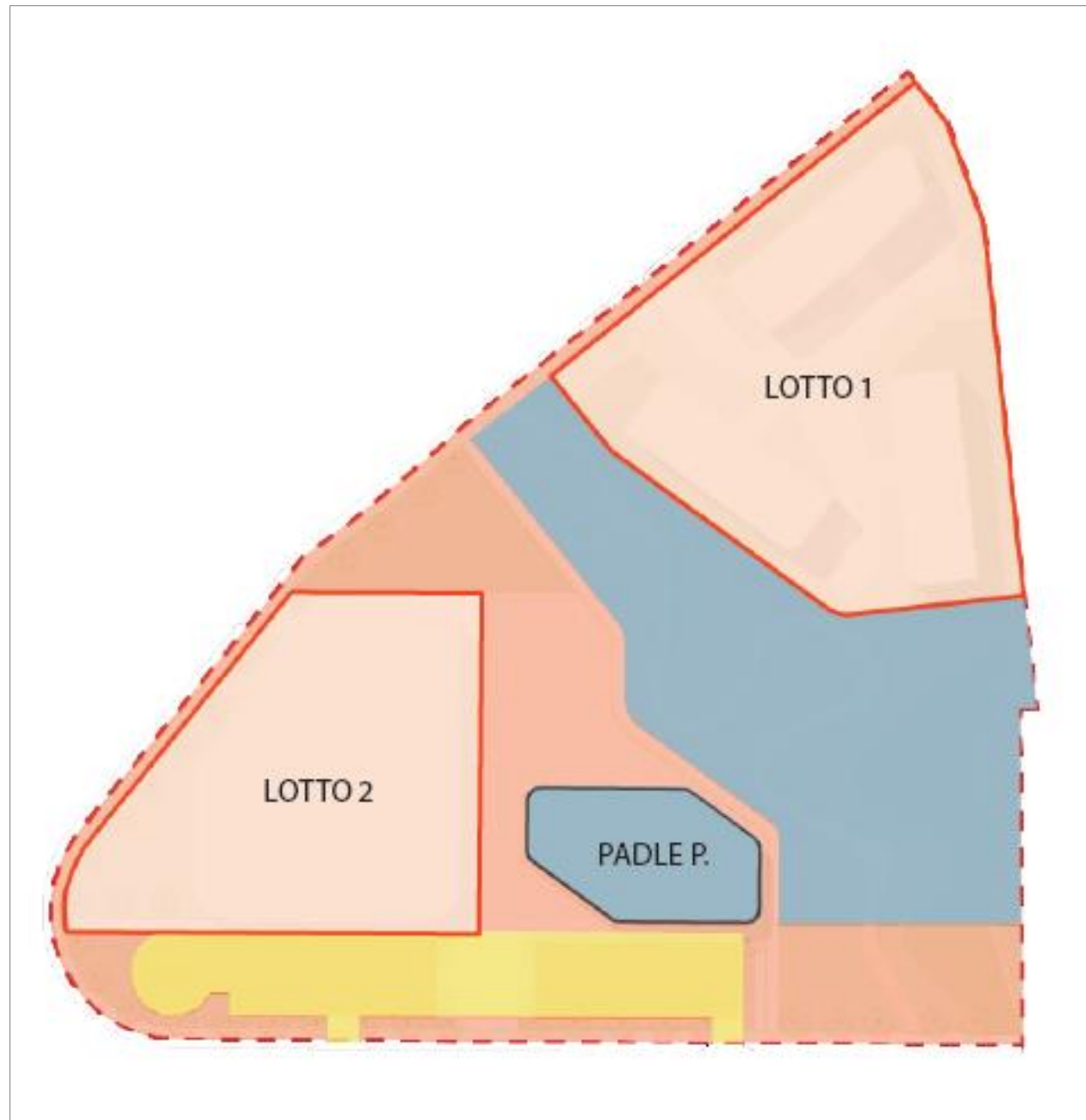
Schema dell'intervento



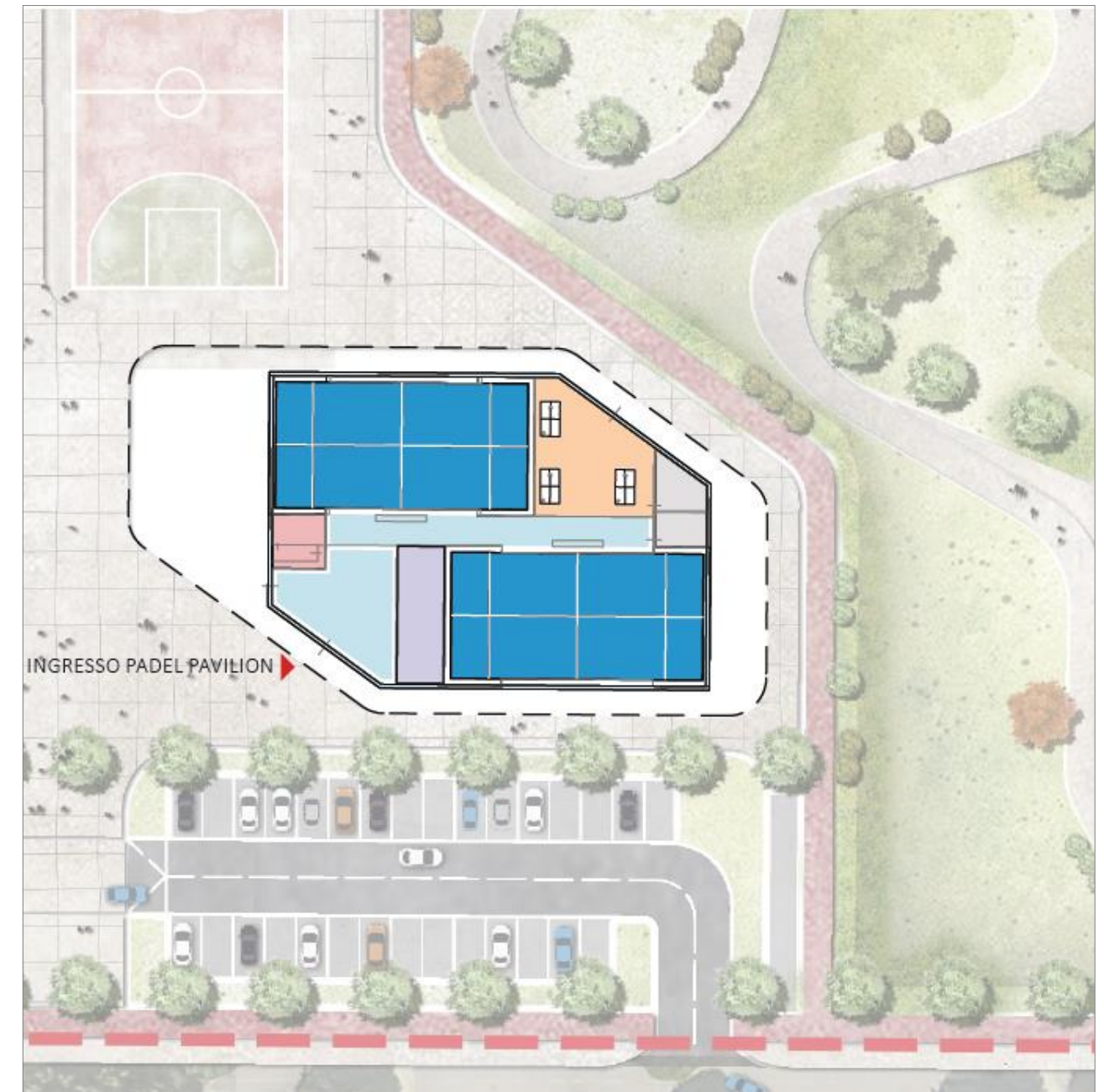
Schema delle aree pubbliche in azzurro e di quelle private in bianco



Schema dell'intervento



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



Opera extra standard



r_emi.ro.Giunta - Prot. 02/05/2025. 0433492. E

SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE

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

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

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

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



r_emiro.Giunta - Prot. 02/05/2025. 0433492.E

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

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

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

r_emiro.Giunta - Prot. 02/05/2025. 0433492.E

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

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



r_emi.ro.Giunta - Prot. 02/05/2025. 0433492.E

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

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

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Elettra Malossi, Responsabile di SETTORE PATRIMONIO, LOGISTICA, SICUREZZA E APPROVVIGIONAMENTI esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/760

IN FEDE

Elettra Malossi

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Francesco Raphael Frieri, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/760

IN FEDE

Francesco Raphael Frieri

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 721 del 12/05/2025

Seduta Num. 22

OMISSIS

Il Segretario

Colla Vincenzo

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi