

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 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

<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. Stralcio della 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 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 FORLI'

La Dirigente del Servizio Ambiente e Urbanistica

Ing. Simona Savini

Sostituita dal Segretario e Direttore Generale

Dott. Luca Ugucioni

(firmato digitalmente)