

INDICE

Premessa	2
INTRODUZIONE	4
PARTE I – Il Quadro Conoscitivo	6
1- Il Patrimonio immobiliare pubblico: inventario e conoscenza	6
2- Il quadro normativo	23
3- Lo stato dell'arte	25
A. ALIENAZIONI	26
B. VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO	29
PARTE II – La fase di formazione del PAV	33
1- Il sistema di conoscenza e di analisi	33
2- L'individuazione della strategia	36
PARTE III – L'attuazione del Piano	44
1- Approvazione e attuazione del piano	44
A. IL PROCESSO DI ALIENAZIONE	45
B. IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE	50
2- Gli stakeholder e le modalità di coinvolgimento	54
PARTE IV – Il monitoraggio e gli indicatori	55
1- Esiti del monitoraggio del PAV 2023	55

ALLEGATI - LE SCHEDE DEGLI IMMOBILI

Quadro d'unione

1. Beni da alienare

- 1.1. FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI
- 1.2. FABBRICATI EX E.R.S.A.
- 1.3. TERRENI
- 1.4. RELITTI E ALTRI BENI

2. Beni da valorizzare

3. Beni F.E.R.

Premessa

Il presente Piano, previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni con L. n. 133/2008, è redatto in conformità alla L.R. n. 10/2000 e s.m.i. che individua la disciplina dei beni regionali ed è allegato annualmente al bilancio di previsione della Regione.

Il documento costituisce il Piano di alienazione e valorizzazione dei beni immobili (di seguito PAVER o PAV) regionali, individuati come non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, relativo all'annualità 2023 ed è stato elaborato sulla base degli indirizzi già indicati dal vigente PAVER 2022, che risultano pertanto confermati.

In particolare, è avvalorato il carattere strategico del Piano inteso come strumento gestionale del patrimonio immobiliare in esso inserito, volto a garantirne la disponibilità ad un utilizzo collettivo attraverso processi di valorizzazione che ricorrono a diversi istituti di partenariato pubblico e pubblico-privato, fino all'alienazione, non solo per acquisire risorse finanziarie a sostegno di politiche strategiche regionali, ma per promuovere lo sviluppo economico, sociale e culturale dei territori.

*Il documento mantiene la struttura del Piano già approvato con D.G.R. n. 2142/2022, che suddivide i beni in tre sezioni: **beni da alienare, beni da valorizzare e beni F.E.R.***

È costituito da una relazione illustrativa, divisa in quattro parti, e dall'elenco degli immobili regionali, descritti e dettagliati all'interno di schede.

Il Piano ripropone quanto invariato rispetto al precedente, apportando, laddove necessario, gli aggiornamenti conseguenti alla fase di monitoraggio del Piano 2023, i cui elementi salienti sono riportati nella Parte IV – Monitoraggio ed Indicatori, al punto Attività svolte e risultati conseguiti. Conferma l'elenco degli immobili proposto nell'integrazione del vigente Piano, approvata con D.G.R. n. 1132/2023, che in particolare ha previsto l'inserimento nella sezione alienazioni dei beni proposti dalle Unioni della Romagna Forlivese e Valli del Savio e Unione Faentina. Si aggiungono alcuni beni in alienazione al fine di reimmetterli in uso al territorio ed un complesso in valorizzazione.

Il Piano riporta l'inserimento dei nuovi beni indicati da F.E.R. S.r.l., a seguito di confronto con la Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente, ritenuti non più funzionali all'esercizio ferroviario e pertanto alienabili: beni attigui a lotti venduti in passato e piccole aree di sedime oltre a case cantoniere in disuso.

La collocazione di un bene all'interno di una delle due macro-sezioni, alienazione e valorizzazione, è da ritenersi flessibile in funzione di nuove opportunità che si presentino da valutare in coerenza con i principi che hanno guidato la formazione del Piano. È possibile portare a valorizzazione beni per i quali si è ipotizzata la vendita qualora ne maturassero le condizioni a seguito di acquisizione di conoscenze, analisi e confronti con il territorio e viceversa.

Il Piano è strutturato nel modo che segue.

Nella prima parte della relazione è presentato il sistema informativo (SAP patrimonio) con cui il patrimonio immobiliare viene descritto ed organizzato attraverso gli elementi significativi che ne permettono la gestione nei processi che lo coinvolgono.

Sono visualizzati i dati (estratti al 31/12/2022 dal Conto patrimoniale) che ne descrivono consistenza, condizione giuridica e tipologia, distribuzione sul territorio e valore inventariale.

Vengono descritti il quadro normativo di riferimento in maniera sintetica, e le modalità attuative dei processi di alienazione e valorizzazione, in cui sono coinvolti in modo specifico gli immobili inseriti nel Piano.

Nella seconda parte viene descritta la filiera delle attività che costituiscono i processi sia di formazione che di attuazione del Piano, dando evidenza della metodologia di gestione del patrimonio, costituita da attività di conoscenza, analisi e stima a cui segue l'individuazione delle strategie e degli strumenti di intervento.

La terza parte a partire dall'iter di approvazione del Piano e degli effetti dell'inserimento degli immobili negli elenchi che lo costituiscono, riguarda le modalità di attuazione dei processi di alienazione e valorizzazione.

Il monitoraggio e gli indicatori individuati per garantire l'attuazione e la flessibilità del Piano occupano la parte conclusiva della relazione, in cui si riportano i risultati conseguiti nel 2023 e eventuali linee di intervento possibili a seguito del processo di osservazione.

L'elenco degli immobili oggetto del Piano e le relative schede lo completano e ne costituiscono l'Allegato parte integrante.

INTRODUZIONE

Il Piano di Alienazione e Valorizzazione (PAV) come strumento strategico di gestione del patrimonio immobiliare pubblico

La Regione Emilia-Romagna dispone di **un proprio demanio** e di **un proprio patrimonio**, ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, Il Codice civile del 1942 ne dispone la classificazione agli artt. da 822 a 826 da cui discende la disciplina che ne regola l'attività di gestione.

Sono beni **demaniali** immobili, se appartengono all'Amministrazione per acquisizione a qualsiasi titolo e destinati principalmente a finalità pubbliche; sono beni **patrimoniali**, mobili ed immobili, i beni delle categorie indicate dall'art. 826 C.C., nonché tutti gli altri beni definiti tali da leggi statali e regionali.

I **beni patrimoniali** si distinguono in **indisponibili**, vincolati ad una destinazione di pubblica utilità, concedibili per uso particolare (come anche i beni demaniali) e **disponibili**, aventi destinazioni d'uso varie, con possibilità di alienazione e/o valorizzazione, nel rispetto delle modalità previste dalla L.R. 10/2008 e s.m.i., prevedendone la gestione anche attraverso forme di concessione a terzi, di gestione indiretta o conferendoli a fondi comuni di interesse.

Per gestire i beni patrimoniali immobili e contemporaneamente acquisire risorse finanziarie a sostegno di politiche strategiche regionali, contenere la spesa pubblica e ottimizzare le risorse disponibili, la Regione si avvale di due strumenti fondamentali: Il Piano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare non strategico per fini istituzionali e il Piano triennale di Razionalizzazione degli Spazi, entrambi facenti capo al Settore Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza.

Il presente documento costituisce il Piano di alienazione e valorizzazione dei beni immobiliari (PAVER) regionali individuati come non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed ha pertanto ad oggetto **l'attività di alienazione e valorizzazione** dei beni in esso contenuti.

Il Piano viene elaborato ogni anno, implementato a seguito di valutazione di inserimento di nuovi beni e aggiornato rispetto alle attività concluse. Costituisce allegato al bilancio di previsione.

Il Piano vigente ha inteso, ed in continuità il Piano 2024 intende, porsi come uno strumento di lavoro flessibile ed efficace, strategico ai fini di una gestione del patrimonio immobiliare pubblico non svincolata dall'idea di città e territorio a cui concorrono tutte le politiche regionali.

Di fatto, lo sforzo maggiore viene rivolto a quei beni individuati come da recuperare nell'ambito di un **processo di valorizzazione**, inteso in senso ampio, volto non solo **all'abbattimento della spesa pubblica e alla valorizzazione della redditività degli asset**, ma anche allo **sviluppo economico, sociale e culturale dei territori**.

Questo approccio mette l'idea di città e di territorio a monte di qualsiasi azione di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e **lo coniuga alla riqualificazione dei tessuti urbani e del territorio** e conseguentemente **alla riduzione del consumo di suolo**, in linea con quelli che sono i principi fondamentali della disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

Un approccio strategico di ampio respiro, nel quale viene messa a sistema una **metodologia** per la revisione e l'approfondimento della **conoscenza**, dell'**analisi** e della **valutazione** del patrimonio e contemporaneamente iniziano ad essere delineate le **azioni** concrete volte al raggiungimento degli obiettivi prefissati. Tra queste ultime si intende dare spazio a pratiche più innovative per la Regione, quali ad esempio:

- il rilancio degli strumenti del **partenariato pubblico privato** all'interno di una buona governance attuata con processi di democrazia attiva e basata sul coinvolgimento e la responsabilizzazione.

In particolare, valutare l'opportunità a seconda dei casi di avviare **concorsi di idee e di progettazione** intesi come uno degli strumenti possibili anche per promuovere un confronto di qualità intorno ai temi della rigenerazione urbana che intende rispondere alle necessità di miglioramento della qualità degli spazi e quindi anche della vita delle persone;

- gli **usi temporanei** (in attuazione dell'art. 16 della LR n. 24/2017 che li promuove "allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali") come innesco della rigenerazione urbana attraverso il dialogo tra differenti attori e interessi in causa;

- i **processi partecipativi**, anche attraverso le figure degli attivatori territoriali, per orientare l'attività di un territorio a soddisfare bisogni e necessità di chi lo vive (approccio bottom-up), per raggiungere il benessere sociale e familiare oltre che quello economico e finanziario;

- l'applicazione del rinnovato art. 8 della L.R. 10/2000 che prevede il **concorso finanziario della Regione**, insieme agli enti gestori, **negli investimenti** propedeutici all'utilizzo del bene. In questo modo la Regione intende affiancare e supportare finanziariamente l'ente locale che, attraverso la gestione di immobili di proprietà regionale, promuove iniziative di interesse pubblico come centri culturali e sportivi, spazi per lo studio, spazi per il co-working, mercati rionali, ecc.

PARTE I – IL QUADRO CONOSCITIVO

1 - Il Patrimonio immobiliare pubblico: inventario e consistenza

1.1 - L'inventario dei beni e SAP Patrimonio

I beni di proprietà della Regione sono descritti in inventari secondo quanto previsto all'art. 3 della L.R. 10/2008 e s.m.i.

SAP patrimonio è il sistema informativo - informatico mediante il quale viene gestito lo stato patrimoniale regionale e contiene l'inventario generale che riguarda i beni demaniali, immobili patrimoniali e infrastrutture.

Nello specifico, l'inventario dei beni patrimoniali immobili consiste in uno stato descrittivo e valutativo comprendente, di norma, alcune indicazioni utili ad indentificare il bene in maniera univoca attraverso schede anagrafiche:

- Luogo, denominazione, qualità;
- Gli estremi catastali (Foglio, Particella, Sub);
- La categoria catastale e la destinazione d'uso;
- L'Unità economica;
- Il valore inventariale (ai sensi dell'art. 64 D.Lgs. n. 118/111);
- La condizione giuridica (demaniale o patrimoniale disponibile o indisponibile);
- Il tipo di utilizzo...

Gli elementi dell'inventario sono stati utilizzati anche nelle schede descrittive dei beni immobili oggetto dell'elenco del presente piano per identificarli in maniera univoca e coerente con la catalogazione.

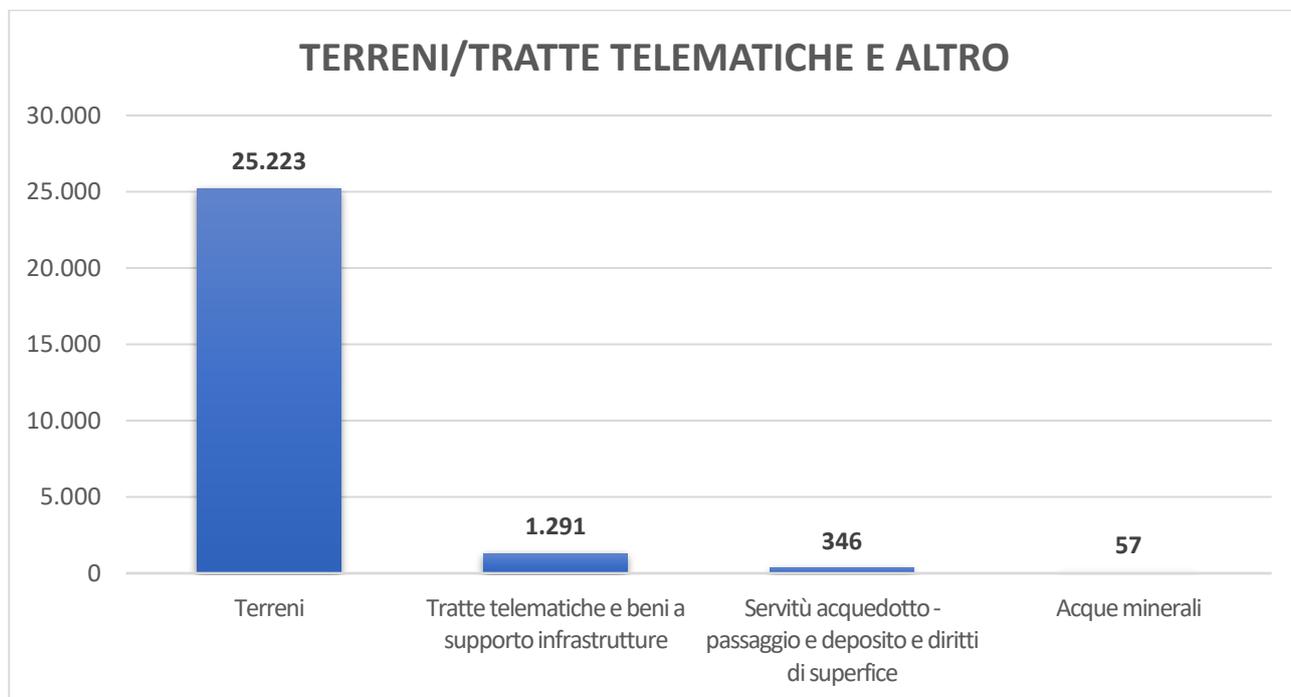
Il patrimonio immobiliare regionale è costituito, oltre che da immobili adibiti a proprie sedi istituzionali acquistati o costruiti, da beni pervenuti a seguito di trasferimento di competenze e funzioni dello Stato, prevalentemente con decreti attuativi del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e delle c.d. Leggi Bassanini. Si è formato così **un patrimonio eterogeneo** derivato da enti dismessi con competenze diversificate: uffici, scuole, strade private, boschi, foreste, ex colonie, rustici, centrali avicole e poche abitazioni in contesto urbano.

A titolo divulgativo si indica che:

- il **Subalterno** per il Catasto dei Fabbricati, dove presente, identifica la **singola unità immobiliare U.I.** esistente su una particella. L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale. Generalmente, nell'ipotesi di un intero fabbricato, ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente. Il dato, qualora esistente, è necessario per l'univoca identificazione della singola unità immobiliare. Per il Catasto dei Terreni, dove presente essenzialmente si riferisce ai fabbricati ex rurali;
- l'" **U.E. - Unità Economica** rappresenta un raggruppamento coerente di Unità Immobiliari che hanno lo stesso scopo e/o locazione geografica. Un'unità economica può comprendere diversi edifici e terreni;
- la **categoria catastale** è l'indice ufficiale di riferimento per classificare i beni immobili e determinarne le rendite;
- i **graffati** sono agganciati alla U.E. e all'edificio corrispondente,

i **beni patrimoniali immobili regionali** iscritti a SAP Patrimonio sono 29.274.

Di seguito si riportano alcuni grafici che visualizzano le due principali macrocategorie in cui è possibile dividere i beni immobili regionali e fornirne l'ordine di grandezza: Unità immobiliari e fabbricati (urbani e rurali) e terreni/tratte telematiche.

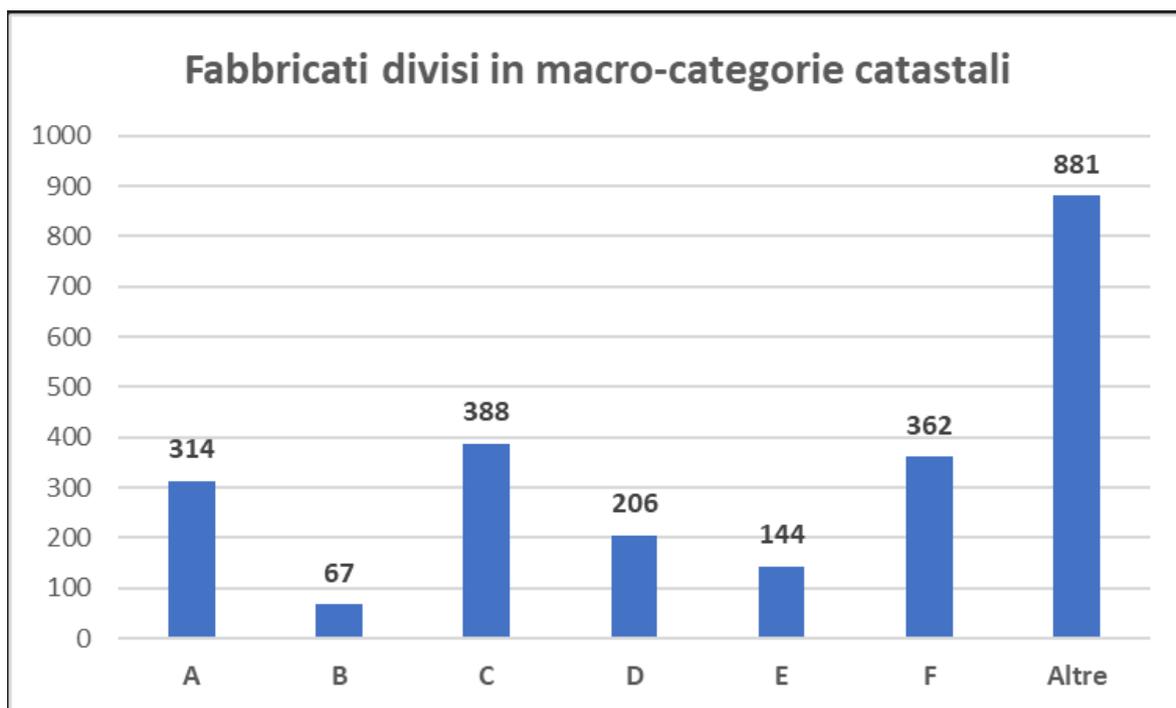


Le 2.516¹ unità immobiliari censite al catasto fabbricati sono state catalogate secondo le seguenti categorie catastali:

A = 314 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • A/2 _ Abitazione tipo civile n. 15 • A/3 _ Abitazione tipo economico n. 120 • A/4 _ Abitazione tipo popolare n. 106 • A/5 _ Abitazione tipo ultrapopolare n. 12 • A/6 _ Abitazione tipo rurale n. 8 • A/7 _ Abitazioni in villini n. 1 • A/10 _ Uffici e studi privati n. 38 • A/11 _ Abitazione e alloggi tipici n. 14
B = 67 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • B/1 _ Collegi e convitti n. 11 • B/2 _ Case di cura e ospedali n. 3 • B/4 _ Uffici pubblici n. 40 • B/5 _ Scuole e laboratori n. 9 • B/6 _ Biblioteche e musei n. 1 • B/7 _ Cappelle e oratori n.3
C = 388 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • C/1 _ Negozi e botteghe n. 37 • C/2 _ Magazzini e locali deposito n. 125 • C/3 _ Laboratori n. 8 • C/4 _ Locali per esercizi sportivi n. 2 • C/6 _ Autorimesse n. 67 • C/7 _ tettoie chiuse o aperte n. 149
D = 206 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • D/1 _ Opifici n. 83 • D/2 _ Alberghi e Pensioni n. 17 • D/3 _ Teatri e cinematografi n. 3 • D/6 _ Fabbricati esercizio sportivi n.6 • D/7 _ Fabbricati attività industriale n. 45 • D/8 _ Fabbricati attività commerciali n. 25 • D/10 _ Fabbricati attività agricola n. 27
E = 143 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • E/1 _ Stazioni e servizi trasporti n. 99 • E/3 _ Fabbricati speciali esigenze pubbliche n.14 • E/7 _ Fabbricati esercizio culti n.2 • E/8 _ Fabbricati nei cimiteri n.1 • E/9 _ Edifici destinazione particolare n. 28
F = 330 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • F/1 _ Aree urbane n. 221 • F/2 _ Fabbricati collabenti n. 118 • F/4 _ Unità in corso di definizione n. 18 • F/5 _ Lastricato solare n. 4 • F/6 _ in attesa di dichiarazione n.1
ALTRO = 858 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • FRD _ Fabbricati rurali diruti n. 692 • FR _ Fabbricati rurali n. 35 • FA _ Fabbricato urbano d'accertare n. 10 • BCNC _ Bene comune non censibile n. 83 • EU _ Ente urbano n.56 • Senza categoria n. 5

¹ La somma delle unità immobiliari espresse in tabella è pari a 2.357, la differenza è data dai graffiati alle U.I. non contemplati nell'estrazione SAP all'ottobre 2023.

Al solo fine di visualizzare si riporta in grafico quanto sopra indicato in tabella.



Dalla natura delle unità immobiliari sopra descritta deriva l'elevato numero dei beni immobili iscritti a SAP Patrimonio qui rappresentati, dato fuorviante rispetto al reale numero di beni immobili regionali se si considera, a titolo di esempio che un unico podere può essere costituito da più unità immobiliari, descritto quindi da diversi subalterni oltre che con diverse particelle di terreno.

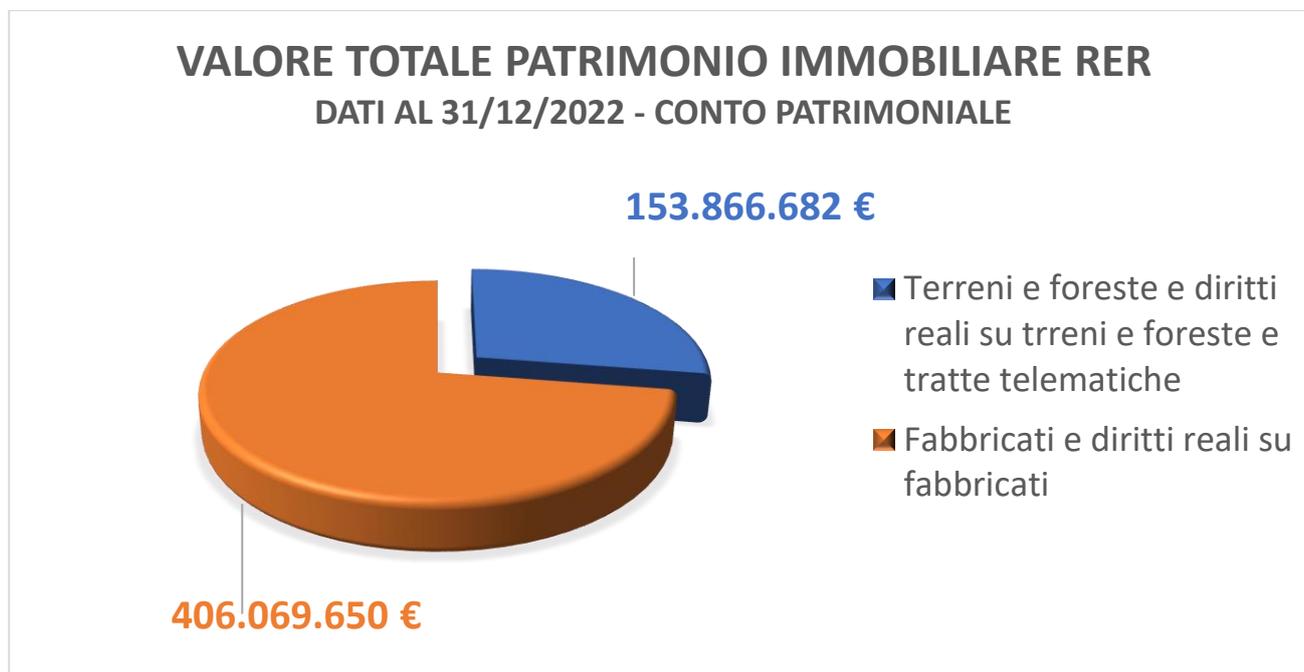
La gestione di questa elevata quantità di dati, poco agile, al momento è stata semplificata introducendo **l'Unità economica**, sopra descritta, che aggrega sia terreni che edifici afferenti ad un unico complesso (es:- U.E. 58 Podere Settefonti costituito da 2 terreni e 8 edifici) sia tipologie di beni uniformi distribuiti su tutto il territorio regionale (es: U.E. 1 Centri idraulici) facilitando una visione d'insieme.

Attualmente a SAP Patrimonio sono iscritte circa 785 U.E. corrispondenti alle 29.274 unità immobiliari fin qui trattate.

È possibile poi descrivere la consistenza patrimoniale attraverso il **valore inventariale dei beni** costituenti il patrimonio: questo pare essere il parametro più uniforme a nostra disposizione per "pesare" il patrimonio regionale e restituire una panoramica della sua consistenza, che al 31/12/2022 corrisponde a 559.936.332 (31/12/2021 corrispondeva a € 568.650.676) a cui si aggiungono le acque minerali il cui valore in inventario risente della variazione del tasso di interesse pubblicato sul MEF annualmente, che può avere ampie oscillazioni (da € 2.044.211.740 del 2021 a 16.353.694 € del 2022) e pertanto è fuorviante considerarle al fine del presente documento, Di seguito i grafici non considerano tale dato.

Si fa inoltre presente che i grafici includono anche le opere idrauliche, sulle quali nel 2023 è stato avviato dalla Direzione generale Cura del Territorio e dell'Ambiente, attraverso il Settore Difesa del Territorio in coordinamento con il Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti della Direzione Risorse, Europa, Innovazione e istituzioni, la ricognizione delle stesse in funzione della verifica di funzionalità idraulica, al fine del corretto accatastamento. Pertanto, le opere idrauliche con accertata funzionalità idraulica usciranno dall'inventario del Patrimonio immobiliare regionale, in quanto verranno debitamente classificate e trasferite al Patrimonio Demaniale dello Stato

Per valore inventariale si intende la consistenza del Patrimonio al termine dell'anno di esercizio, tenendo conto delle variazioni incrementi / decrementi intervenute nel corso dello stesso anno, rispetto alla consistenza iniziale dei cespiti (vedi Parte II – paragrafo 1 - Il sistema di conoscenza e di analisi).



Di seguito viene riportata la sintesi tabellare esplicativa dei dati estratti dal sistema, aggiornati al 31 dicembre 2022, relativamente ai beni immobili di proprietà che risultano essere suddivisi per ogni provincia e per condizione giuridica di seguito specificata:

DM=beni demaniali - beni appartenenti allo Stato oppure assoggettati dalla legge al regime proprio del demanio pubblico, come i beni delle Regioni, delle Province, e dei Comuni. Per essere demaniali, i beni devono essere idonei a soddisfare interessi pubblici (sia della collettività, che inerenti all'attività statale). L'art. 828 del c.c. stabilisce che i beni demaniali sono disciplinati da regole particolari, diverse da quelle sancite per la proprietà privata. I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.

IN=beni indisponibili - sono beni pubblici mobili o immobili (a differenza di quelli demaniali che possono essere solo immobili) e possono appartenere a qualsiasi ente pubblico, non solo territoriale. Tra questi abbiamo le foreste, le miniere, le acque minerali e termali, le cave e le torbiere, la fauna selvatica, beni di interesse storico, archeologico, artistico, beni militari non rientranti nel demanio militare, edifici destinati a sede degli uffici pubblici, beni costituenti la dotazione del Presidente della Repubblica, aree espropriate dai Comuni nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare e dei piani per gli insediamenti e i beni di interesse naturalistico e ambientale. Il regime giuridico di questi beni è l'inalienabilità, prevista dall'art.824 in cui viene affermato che i beni patrimoniali indisponibili non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi previsti dalla legge.

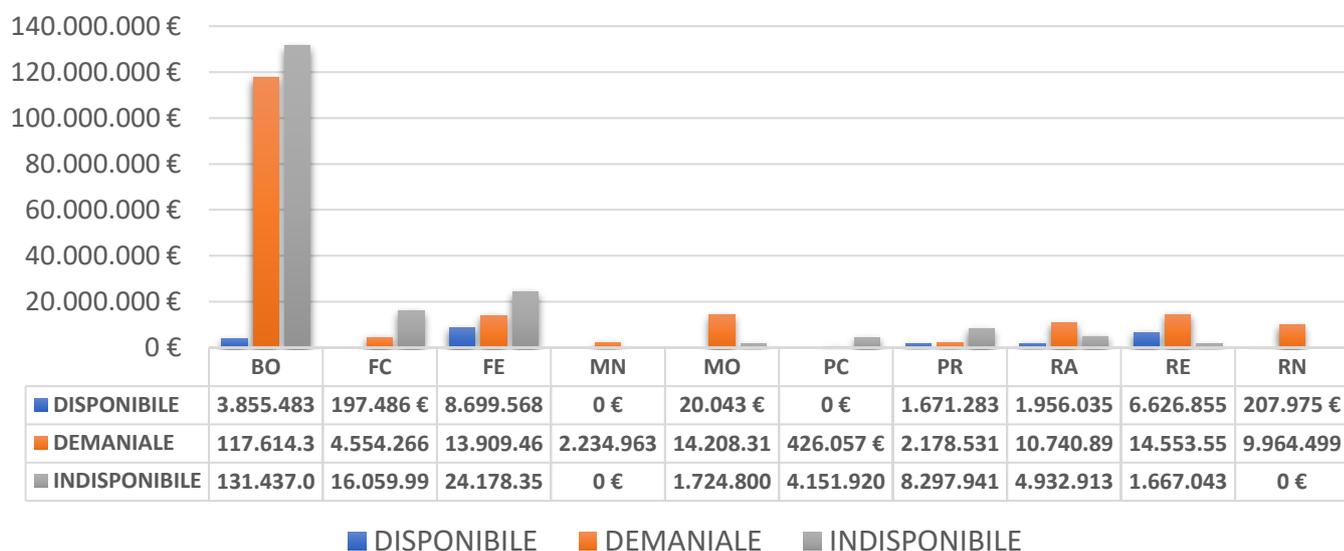
DI=beni disponibili - sono tutti quei beni diversi da quelli indisponibili e dai beni del demanio. Non sono propriamente beni pubblici ma appartenenti ad enti pubblici e si distinguono dai beni indisponibili per il loro carattere prevalentemente redditizio e per la mancanza di una destinazione attuale ad un pubblico servizio. Sono praticamente beni privati a tutti gli effetti e sono soggetti alle regole del Codice civile.

EDIFICI – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA

Dati al 31 dicembre 2022

PROVINCIA	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale	%
BO	3.855.483 €	117.614.389 €	131.437.025 €	252.906.896 €	62,3%
FC	197.486 €	4.554.266 €	16.059.993 €	20.811.745 €	5,1%
FE	8.699.568 €	13.909.468 €	24.178.351 €	46.787.387 €	11,5%
MN	0 €	2.234.963 €	0 €	2.234.963 €	0,6%
MO	20.043 €	14.208.318 €	1.724.800 €	15.953.160 €	3,9%
PC	0 €	426.057 €	4.151.920 €	4.577.977 €	1,1%
PR	1.671.283 €	2.178.531 €	8.297.941 €	12.147.755 €	3,0%
RA	1.956.035 €	10.740.894 €	4.932.913 €	17.629.843 €	4,3%
RE	6.626.855 €	14.553.551 €	1.667.043 €	22.847.449 €	5,6%
RN	207.975 €	9.964.499 €	0 €	10.172.474 €	2,5%
Totale	23.234.728 €	190.384.936 €	192.876.043 €	406.069.650 €	100%

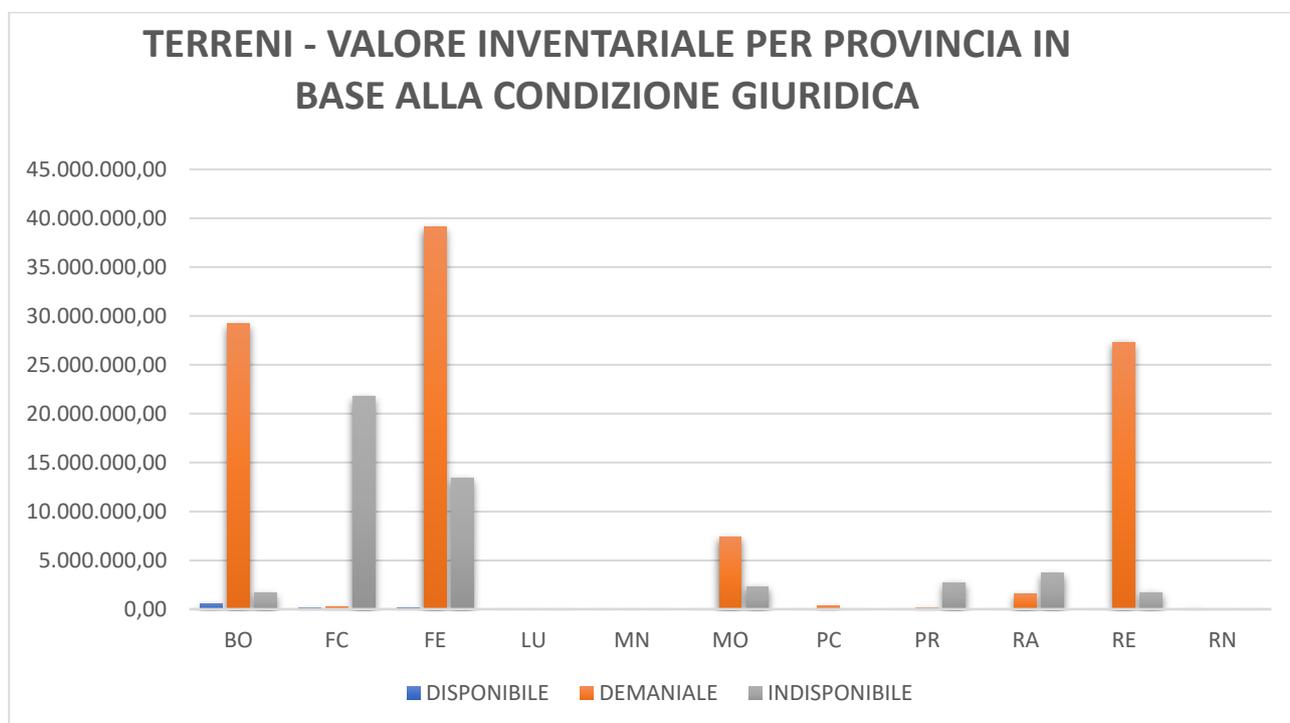
EDIFICI - VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA dati al 31/12/2022



TERRENI – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA

Dati al 31 dicembre 2022

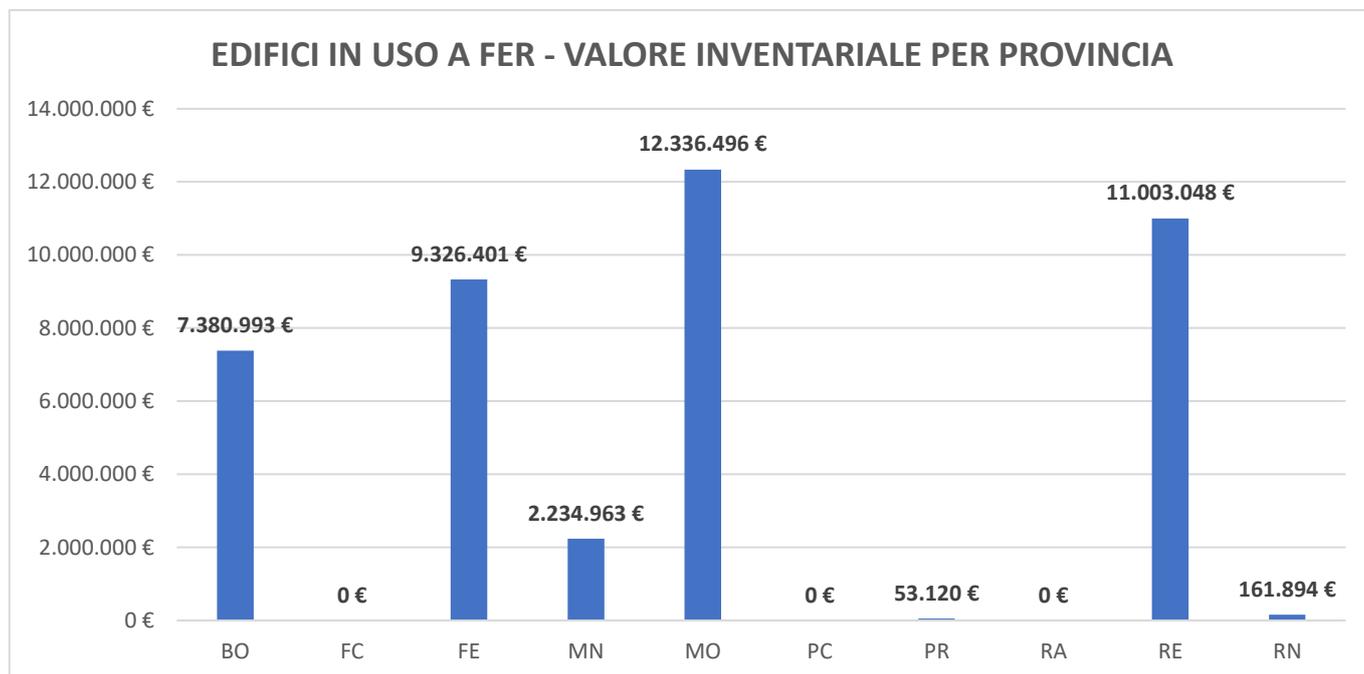
BO	542.149 €	29.223.060 €	1.682.659 €	31.447.867 €
FC	161.731 €	197.729 €	21.769.156 €	22.128.616 €
FE	118.784 €	39.111.958 €	13.447.374 €	52.678.117 €
LU	0 €	0 €	1.025 €	1.025 €
MO	973 €	7.407.659 €	2.298.640 €	9.707.273 €
PC	0 €	339.229 €	19.581 €	358.810 €
PR	0 €	215.457 €	2.739.503 €	2.954.960 €
RA	0 €	1.560.957 €	3.685.514 €	5.246.471 €
RE	0 €	27.487.615 €	1.703.421 €	29.191.036 €
RN	73.385 €	58.683 €	20.439 €	152.507 €
Totale	897.023 €	105.602.347 €	47.367.312 €	153.866.682 €



Una parte del patrimonio demaniale precedentemente dettagliato è stato dato in gestione a FER.

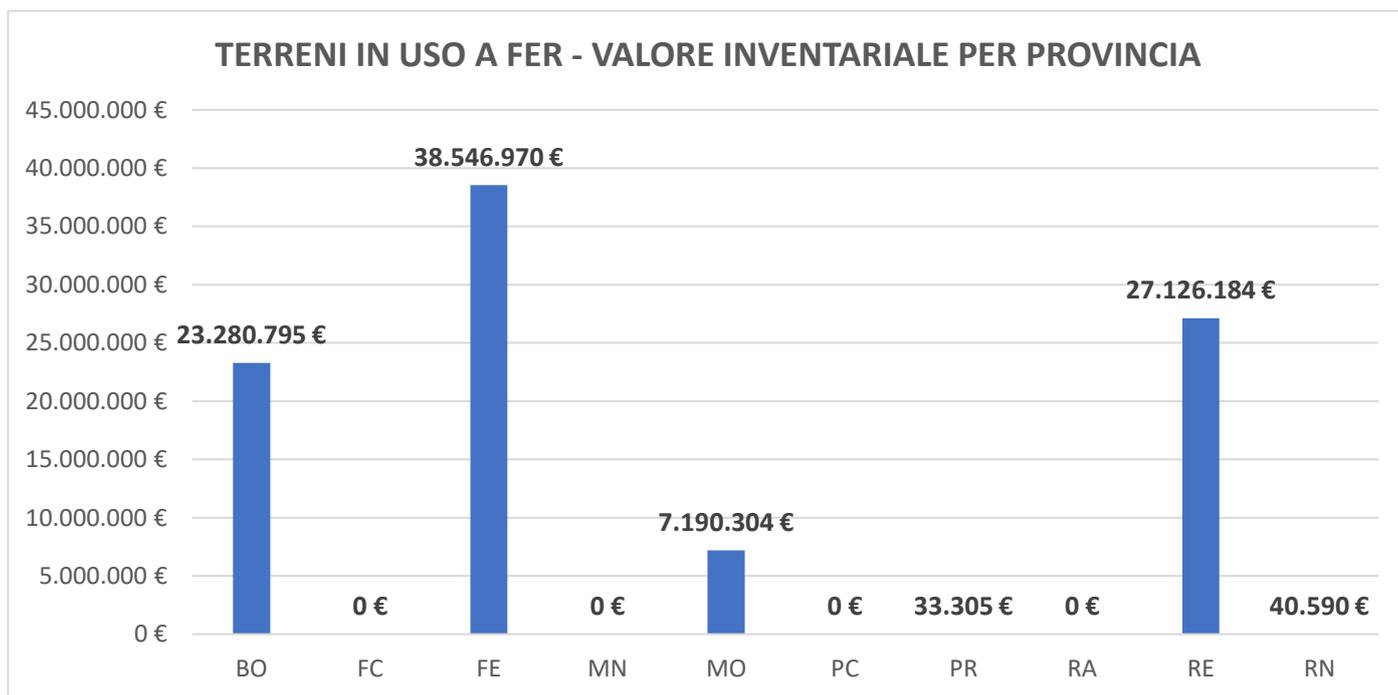
EDIFICI IN USO A FER – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA

PROVINCIA	DEMANIALE	%
BO	7.380.993 €	17,4%
FC	0 €	0,0%
FE	9.326.401 €	21,9%
MN	2.234.963 €	5,3%
MO	12.336.496 €	29,0%
PC	0 €	0,0%
PR	53.120 €	0,1%
RA	0 €	0,0%
RE	11.003.048 €	25,9%
RN	161.894 €	0,4%
Totale	42.496.915€	100,0%



TERRENI IN USO A FER – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA

BO	23.280.795 €	24,2%
FC	0 €	0,0%
FE	38.546.970 €	40,1%
MN	0 €	0,0%
MO	7.190.304 €	7,5%
PC	0 €	0,0%
PR	33.305 €	0,0%
RA	0 €	0,0%
RE	27.126.184 €	28,2%
RN	40.590 €	0,0%
Totale	96.218.148 €	100,0%



Per completare la panoramica sull'attuale stato patrimoniale regionale è necessario, infine, analizzarlo dal punto di vista dell'**utilizzo**.

Come già indicato, è la L.R. n. 10/2000 e s.m.i. a definire la "Disciplina dei beni regionali".

In applicazione alla sopra citata legge, la Giunta con propria deliberazione n. 1551/2004 recante "Valorizzazione patrimoniale e indirizzi" ha approvato, tra l'altro, gli indirizzi per la valorizzazione del patrimonio non strategico con riferimento al tipo di utilizzo.

Quindi al fine di favorire e rendere più trasparente la descrizione e la consistenza del proprio patrimonio, oltre alla classificazione generale fra demanio e patrimonio e alla distinzione generale fra acque minerali, terreni, fabbricati, ubicazione e descrizione dei singoli cespiti, è stato introdotto, tra i criteri di tenuta dell'inventario regionale dei beni immobili, anche la descrizione del tipo di utilizzo, come segue:

- **TIPO A1:** beni in uso diretto da parte della Regione Emilia-Romagna o di società o aziende da essa dipendenti o ad essa funzionali. Rientrano in questa categoria anche gli alloggi di servizio. Per definizione tali beni non producono reddito e pertanto non sono da includere tra i beni suscettibili di utilizzazione economica.
- **TIPO B:** beni dati in uso a soggetti pubblici o a società a prevalente capitale pubblico o a enti che operano senza finalità di lucro che perseguono finalità di interesse collettivo e generale, organizzazioni ed associazioni, anche se prive di personalità giuridica. Si tratta di beni concessi a titolo gratuito, ovvero dietro corresponsione di canoni meramente ricognitori. Non sono, perciò, da includere tra i beni suscettibili di utilizzazione economica.
- **TIPO C:** beni non utilizzati e non strategici, collabenti o che necessiterebbero di consistenti interventi manutentivi che esulano dalle attuali politiche regionali di investimento di cui si valuta la possibilità di inserimento nel Piano di Valorizzazione e Dismissione.
- **TIPO E:** beni suscettibili di utilizzazione economica:
 - beni appartenenti al demanio regionale o al patrimonio indisponibile che, compatibilmente con la natura del singolo bene, sono dati, temporaneamente, in concessione a terzi per un "uso particolare" (non riconducibile ad ambiti di politiche regionali) dietro corresponsione di un canone fortemente ridotto a fronte dell'assunzione a carico del concessionario dell'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile;
 - beni appartenenti al patrimonio disponibile che sono dati in affitto o in locazione a terzi dietro corresponsione di un canone.

I beni suscettibili di utilizzazione economica sono, a loro volta, suddivisibili in quattro distinte categorie in ragione della loro effettiva destinazione e del conseguente regime contrattuale:

1. **E1** uso abitativo;
2. **E2** uso "commerciale" (negozi, uffici, magazzini, laboratori, ecc.);
3. **E3** fondi rustici;
4. **E4** altro.

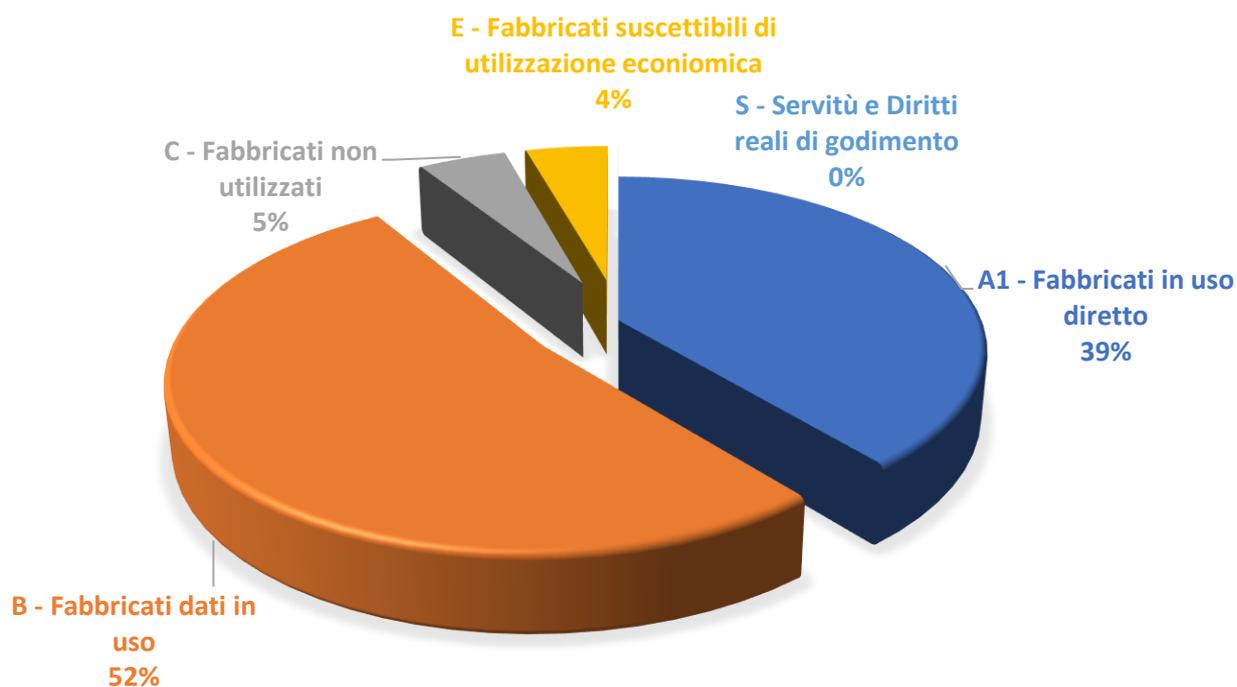
Riassumendo quanto sopra descritto, l'attuale patrimonio regionale può essere così suddiviso in base alle categorie inventariali e le relative categorie di utilizzo come segue:

Dati al 31 dicembre 2022 – Conto Patrimoniale

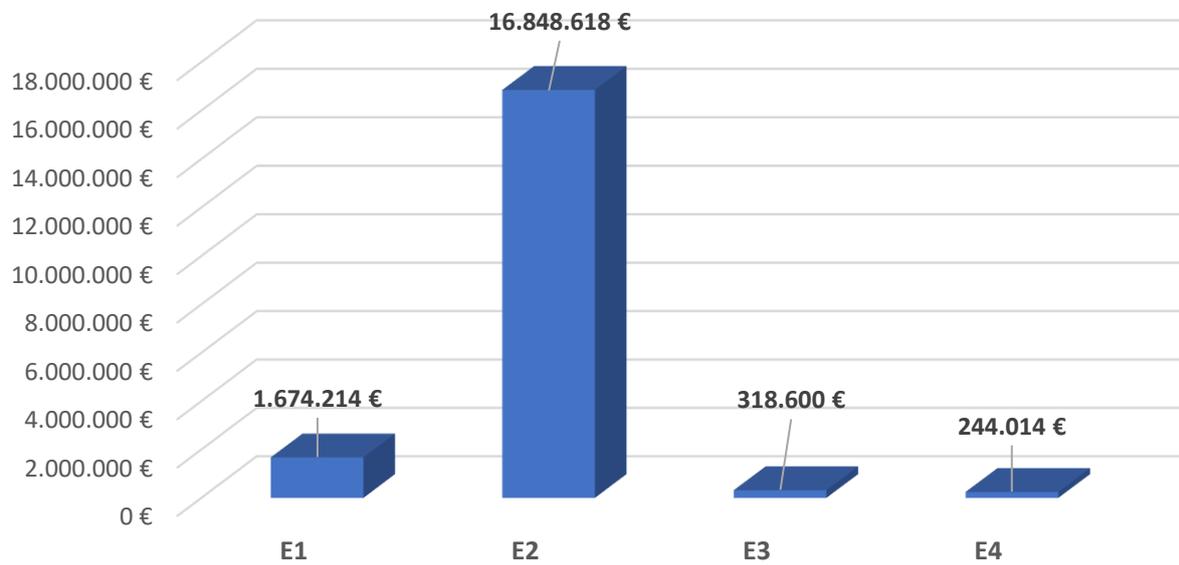
EDIFICI – VALORE INVENTARIALE IN BASE ALL'USO E CATEGORIA INVENTARIALE

UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale Complessivo
A1	156.176 €	31.792.528 €	125.968.294 €	157.916.998 €
B	19.495.459 €	139.377.518 €	52.897.295 €	211.770.273 €
C	2.084.167 €	9.202.695 €	7.491.917 €	18.778.779 €
E1	567.269 €	- €	539.677 €	1.106.946 €
E2	772.357 €	9.800.487 €	5.503.416 €	16.076.260 €
E3	159.300 €	- €	- €	159.300 €
E4	- €	201.400 €	42.615 €	244.014 €
S	- €	10.308 €	6.772 €	17.080 €
Totale	23.234.728 €	190.384.936 €	192.449.986 €	406.069.650 €

EDIFICI - VALORE INVENTARIALE IN BASE AL TIPO DI UTILIZZO



**EDIFICI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA SUDDIVISI
IN BASE ALL'EFFETTIVA DESTINAZIONE**
Dati al 31 dicembre 2022 - Conto Patrimoniale

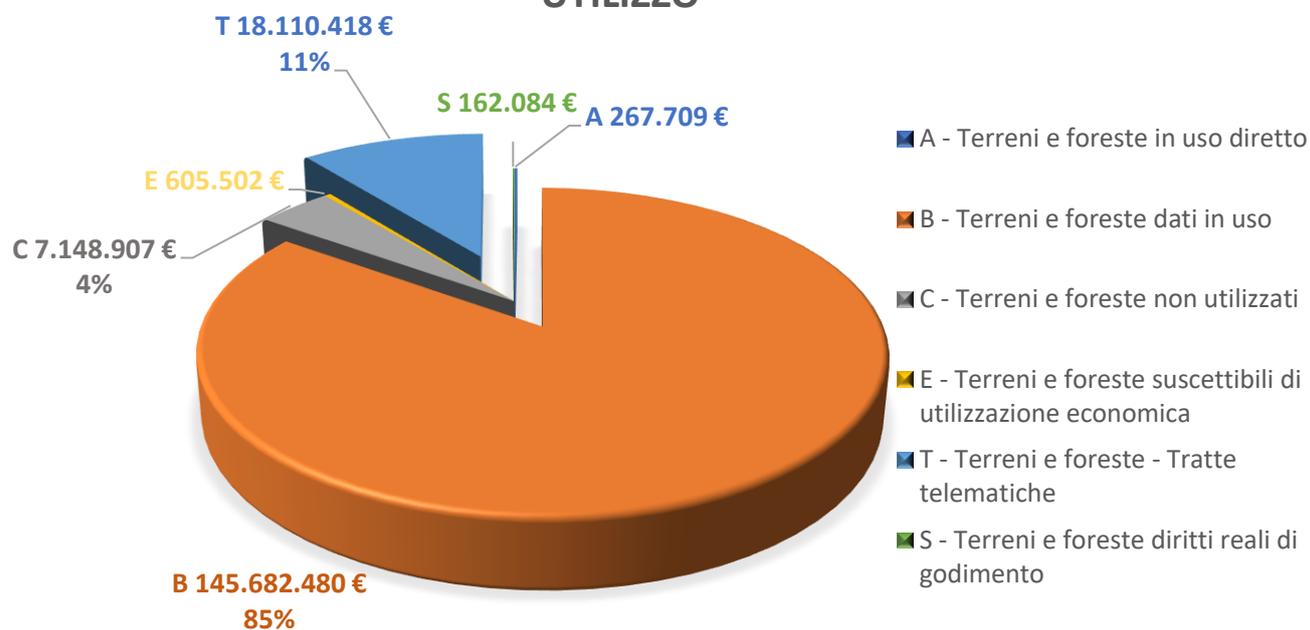


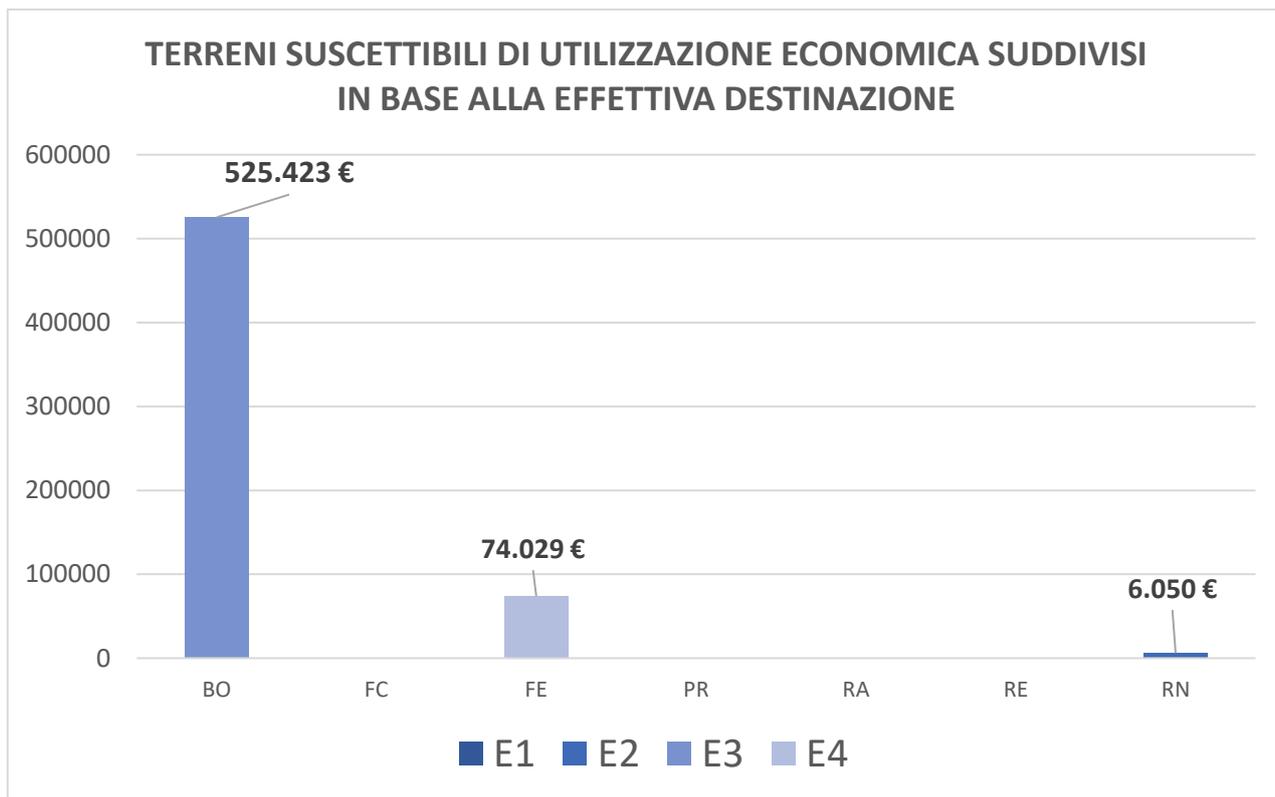
TERRENI – VALORE INVENTARIALE IN BASE ALL'USO E CATEGORIA INVENTARIALE

Dati al 31 dicembre 2022- Conto Patrimoniale

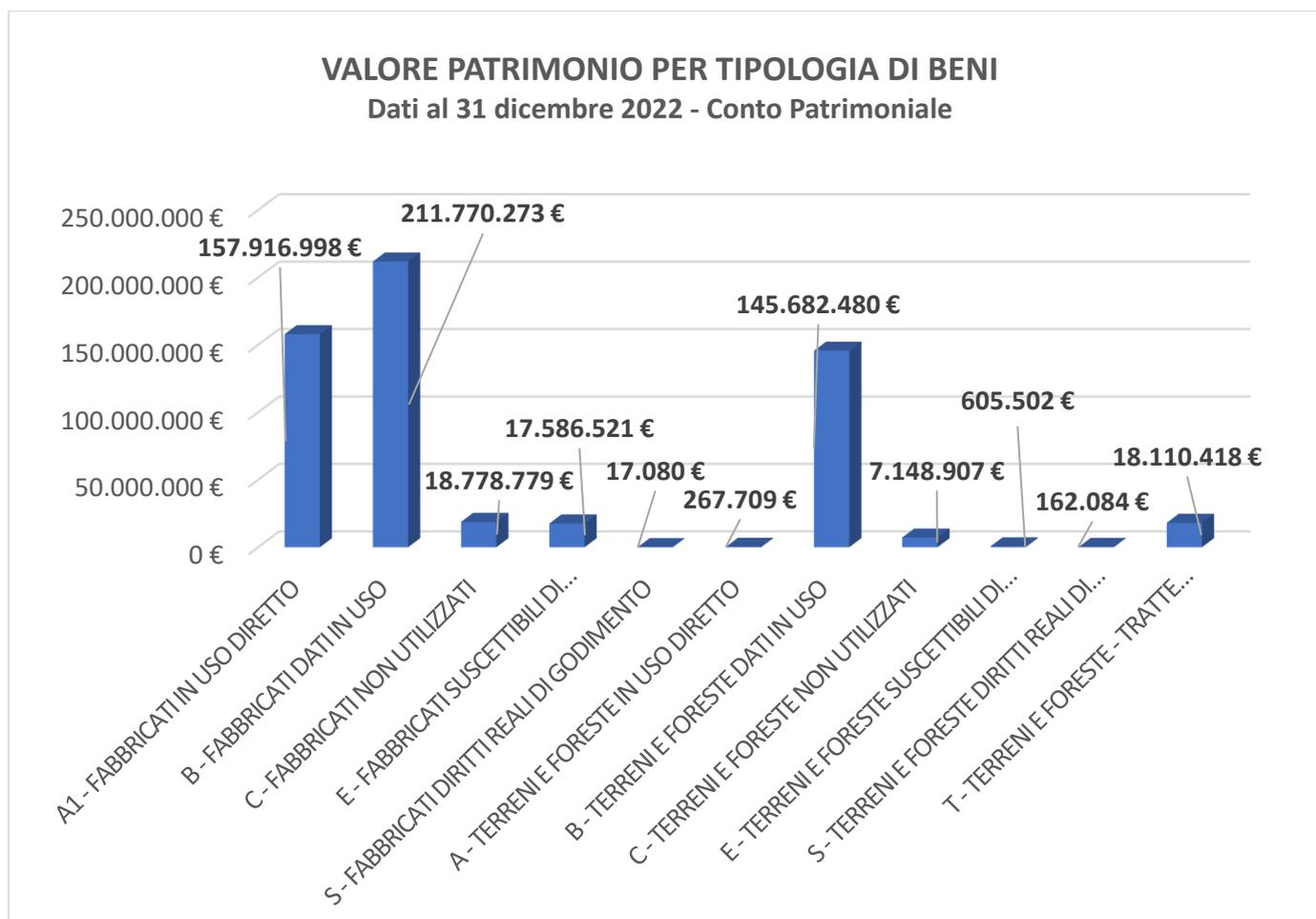
UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale
A1	2.303 €		923 €	267.709 €
B	125.015 €	105.437.155 €	40.120.311 €	145.682.480 €
C	244.283 €		6.904.623 €	7.148.907 €
E1				0 €
E2		6.050 €		6.050 €
E3	525.423 €			525.423 €
E4			74.029 €	74.029 €
S		158.219 €	3.865 €	162.084 €
T				18.110.418 €
Totale	897.023 €	105.602.347 €	47.367.312 €	153.866.682 €

TERRENI - VALORE INVENTARIALE IN BASE AL TIPO DI UTILIZZO





L'istogramma di seguito sintetizza in un unico grafico i dati dei due precedenti diagramma a torta:



1.2 – Beni non strategici inseriti nel PAV

Con riferimento alla, già citata, delibera di Giunta regionale n. 1551/2004 (integrata dalla D.G.R n. 172/2006), che dà attuazione alla L.R. 10/2000 e s.m.i., recante "Valorizzazione patrimoniale e indirizzi" con cui, tra l'altro, sono approvati gli indirizzi per la valorizzazione del patrimonio non strategico, sono inseribili nel PAV i beni che non hanno un utilizzo "istituzionale" diretto o indiretto ed in particolare:

- i beni non utilizzati e non strategici, che necessiterebbero di consistenti interventi manutentivi (Tipo di utilizzo C) che esulano dalle attuali politiche regionali di investimento;
- beni non strategici suscettibili di immediata utilizzazione economica (Tipo di utilizzo E), a loro volta suddivisi in:
(E1) uso abitativo; (E2) uso "commerciale" (negozi, uffici, magazzini, laboratori, ecc.); (E3) fondi rustici; (E4) altro;

con priorità per i secondi, beni di immediata utilizzazione economica.

Il primo piano di dismissione è stato approvato con DGR 1756/2004, diviso in due sezioni corrispondenti alle categorie di beni sopra riportate e nel rispetto dei criteri di priorità introdotti. Il Piano è stato aggiornato fino al 2008 con medesime modalità, quando a seguito di quanto previsto dall'art. 58 del D.L.112/2008 convertito con modifiche con L. n. 133/2008, il Piano viene redatto e allegato al bilancio di previsione ogni anno.

La Regione ha reputato non strategici per le proprie finalità istituzionali gli immobili adibiti a sede di uffici regionali nonché quelli strettamente connessi e funzionali alla realizzazione delle proprie politiche di intervento, di conseguenza, nel rispetto dei criteri di cui sopra sono stati inseriti i beni nel PAV 2023 vigente, pari a circa il 12% del patrimonio regionale.

Il PAV 2023 divide i beni in tre sezioni o macrocategorie che si riferiscono a procedure ordinarie di dismissione e di valorizzazione, procedure più avanti descritte.

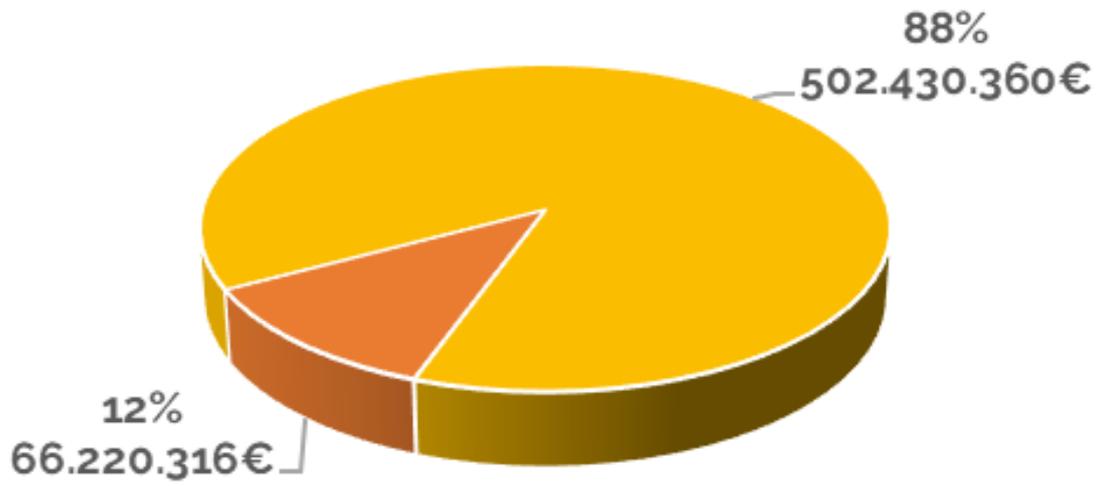
Le tre macrocategorie sono mantenute e proposte anche nel PAV 2024: **beni da alienare** (1. Fabbricati e complessi immobiliari; 2. fabbricati ex ERSA; 3. Terreni; 4. Relitti e altri beni), **beni F.E.R** (da alienare con procedure ordinarie, ma la cui gestione è affidata a Società Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l. come più avanti descritto) e **beni da valorizzare**.

Di seguito si riportano alcuni grafici in cui si evidenzia nel PAV 2023 vigente:

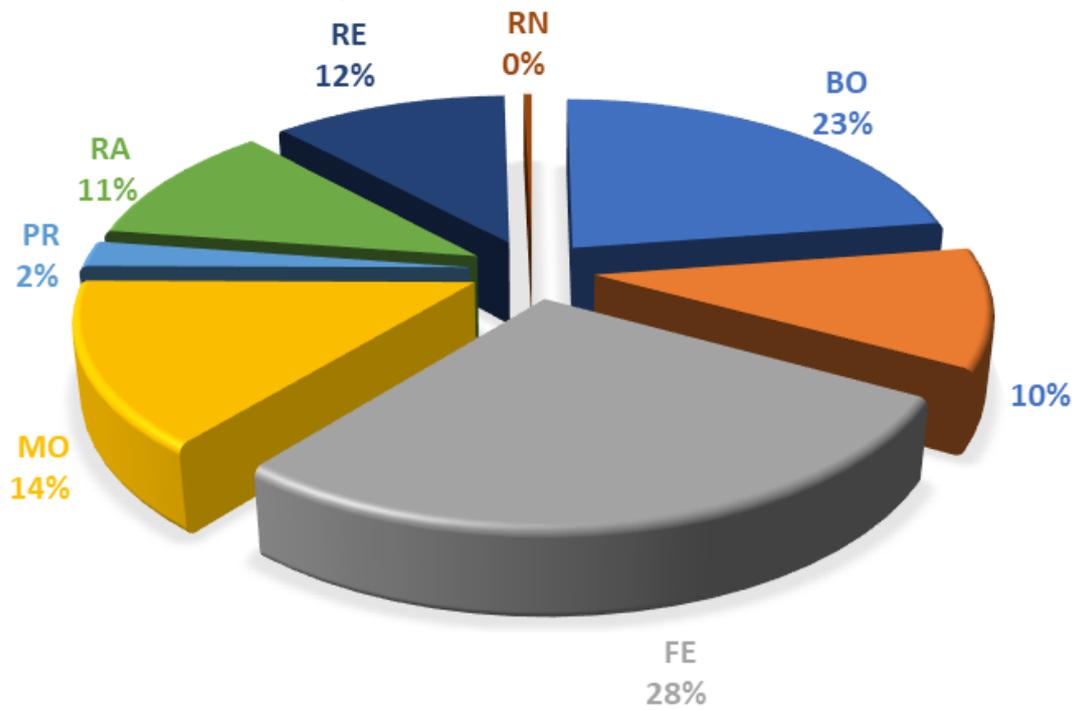
1. valore totale edifici e terreni divisi tra beni strategici e non strategici inseriti nel PAV;
2. l'incidenza percentuale per provincia dei beni inseriti nell'elenco;
3. la suddivisione in percentuale dei beni nelle tre macrocategorie sopra riportate;
4. confronto percentuale tra processi di alienazione attraverso procedure ordinarie e tramite progetto FER;

al fine di indicare il punto di partenza del PAV 2024.

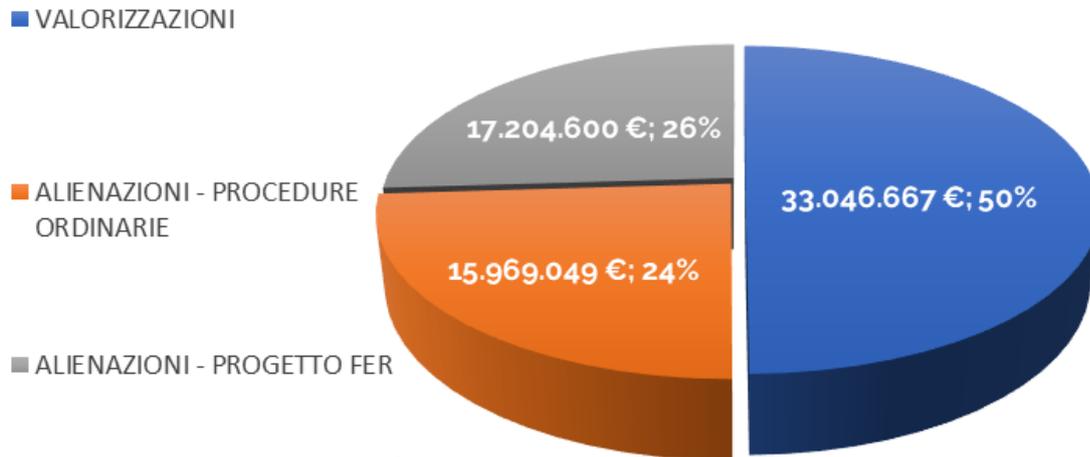
■ PAV 2023 ■ Beni RER non PAV



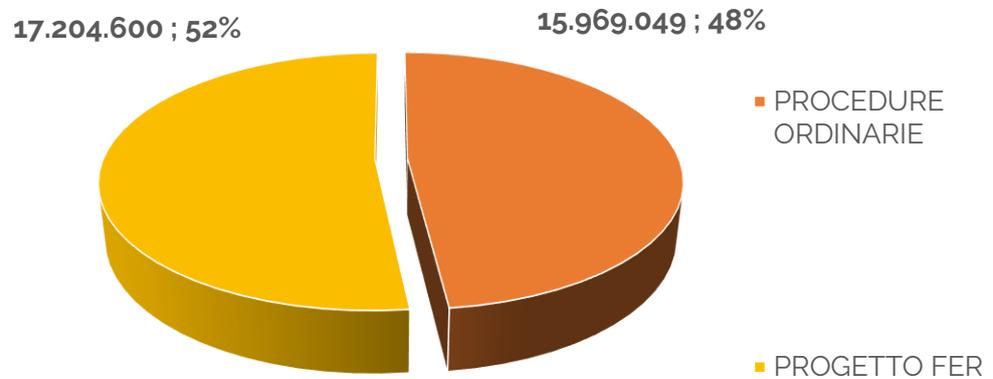
PAV 2023 IMMOBILI PER PROVINCIA



PAV 2023 VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI



VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI DA ALIENARE PAV 2023



2 - Il quadro normativo

In ossequio a quanto disposto dall'art.119 della Costituzione anche la Regione Emilia-Romagna ha un proprio patrimonio costituito da beni immobili di cui l'Amministrazione si serve per svolgere i propri compiti, che, come detto, è distinto nelle categorie del demanio e del patrimonio, a sua volta suddiviso nelle due ulteriori categorie del patrimonio indisponibile e del patrimonio disponibile.

La Regione, nell'ambito della gestione del proprio patrimonio, è chiamata a attuare politiche che contribuiscano a conseguire il mantenimento in proprietà solo ed esclusivamente dei beni necessari al soddisfacimento delle proprie finalità istituzionali e realizzare la dismissione o valorizzazione di quello non strategico per le suddette finalità.

Come per tutti i patrimoni pubblici, da un punto di vista generale, la materiale attività di gestione dello stesso deriva dalla classificazione data alla materia dal Codice Civile del 1942, ed in particolare dalle disposizioni di cui agli artt. da 822 a 826.

I beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili sono destinati principalmente a soddisfare finalità pubbliche e sono gestiti in regime di diritto pubblico, mentre quelli patrimoniali disponibili hanno destinazioni d'uso varie e sono gestiti in regime di diritto privato.

Oltre agli immobili adibiti a proprie sedi istituzionali che sono stati acquistati o costruiti, il patrimonio immobiliare della Regione Emilia-Romagna è costituito prevalentemente da beni pervenuti alla stessa a seguito del trasferimento di competenze e funzioni dallo Stato, le quali sono avvenute prevalentemente con i decreti attuativi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616 e, da ultimo, attuativi delle c.d. Leggi Bassanini.

Si è quindi costituito un variegato patrimonio immobiliare esteso su tutto il territorio regionale, composto da un complesso di beni eterogenei, in quanto derivanti da enti dismessi con competenze diversificate, quali uffici, strade private, scuole, boschi e foreste, ex colonie, rustici, centrali avicole, poche abitazioni in contesto urbano.

L'esperienza della valorizzazione e dismissione degli immobili regionali ha avuto inizio nell'anno 2000 nel momento in cui è entrata in vigore la L.R. 25 febbraio 2000 n. 10 recante "Disciplina dei beni regionali – Abrogazione della L.R. 10 aprile 1989 n. 11", poco dopo modificata con L.R. 12 marzo 2003 n. 3 recante "Modifiche ed integrazioni della L.R. 25 febbraio 2000 n. 10".

Il quadro è stato completato poi nell'anno 2004 con l'approvazione degli "Indirizzi di Valorizzazione" (D.G.R. n. 1551 del 30/07/2004), successivamente precisati le deliberazioni n. 1236 del 25/07/2006, n. 172 del 20/02/2006, n. 630 del 02/05/2006, n. 1993 del 29/12/2006, n. 1633 del 1/10/2018 e n. 2108 del 10 dicembre 2018.

Il Piano di Dismissione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare è stato successivamente aggiornato sino al 2008, laddove in ottemperanza al disposto di cui al Decreto-legge 25 giugno 2008, n.112 convertito con modificazioni nella L.6 agosto 2008, n.133 e in attuazione dell'art 58, è stato redatto annualmente ed inviato al Servizio Bilancio per essere allegato al Bilancio di previsione annuale.

Ai sensi dell'art. 58, comma 3 della L. n. 133/2008 e s.m.i. la pubblicazione del Piano di Alienazione e Valorizzazione sul BURER telematico ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, producendo gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto, e che ai sensi dell'art. 58, comma 4

della L. n. 133/2008 e s.m.i. gli uffici competenti, se necessario, provvederanno alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura. Ai sensi del comma 5 del richiamato art. 58, della L. n. 133/2008 e s.m.i. contro l'iscrizione dei beni negli elenchi del Piano di Alienazione e Valorizzazione, e ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

Ancora, l'articolo 58 L. 133/2008, al comma 9 dispone che ai conferimenti e alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi inseriti nel PAV, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410; in particolare, l'art. 3 comma 18 del D.L. 351/2001, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art. 20 comma 4 lettera a, dispone che: "Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano invece fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti."

L'inserimento nel PAV, dei beni sopra indicati, tiene luogo all'autorizzazione alla vendita, prevista all'art. 9 bis co. 1 L.R. n. 10/2000 e s.m.i. e li rende disponibili, qualora non lo fossero, solo ai fini della vendita medesima, permettendone la classificazione in quanto tali solo a seguito di determinazione dirigenziale che approva la vendita.

Ai sensi del comma 2 del richiamato art. 9 bis della L.R. n. 10/2000 e ss.mm.ii., all'attuazione delle operazioni di vendita previste dal Piano di Alienazione e Valorizzazione provvede il competente Dirigente del Settore Patrimonio, Logistica, Sicurezza e Approvvigionamenti:

- cui è conferito mandato di inserire nei rogiti, fatta salva la sostanza dei relativi negozi, le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i loro aspetti i negozi stessi, con facoltà quindi di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili, nonché nella individuazione e denominazione delle controparti, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso e di rito;

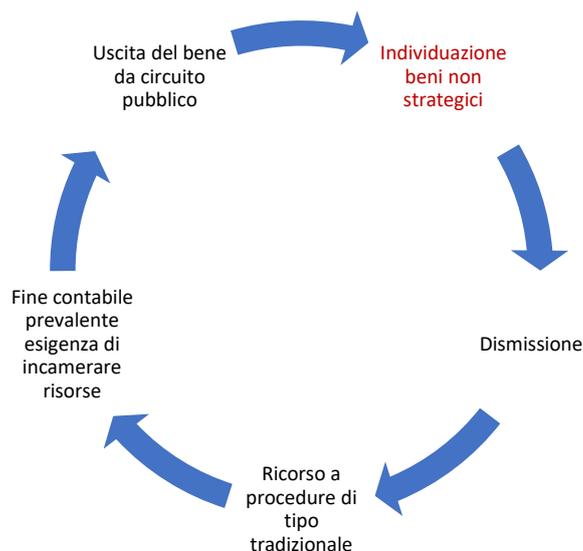
- che in conformità di quanto disposto negli "Indirizzi per la gestione del patrimonio regionale" di cui alle richiamate deliberazioni, è autorizzato ad inglobare nelle unità immobiliari principali eventuali altre unità immobiliari contigue e non ricomprese nell'ambito del presente Piano di Alienazione e Valorizzazione, ma che in base alle risultanze dell'istruttoria tecnica, all'uopo predisposta, si rilevi opportuno dismettere in coerenza con il criterio della economicità della gestione.

A completamento del quadro normativo di riferimento, come meglio si preciserà nel proseguo, si ricorda altresì che l'attuazione delle dismissioni previste nel Piano e inerenti al "Progetto F.E.R." è curata direttamente dalla Società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. Ciò, in attuazione del comma 3 del più volte richiamato art. 9 bis della L.R. 10/2010, che dispone che qualora l'esigenza di procedere ad acquisti e/o cessioni di immobili derivi dall'esecuzione di lavori svolti in nome e per conto della Regione da parte di altri Enti, la Giunta Regionale può affidare l'espletamento delle relative procedure, ivi compresa la sottoscrizione degli atti di compravendita in nome e per conto della Regione, al rappresentante dell'Ente incaricato di espletare i lavori.

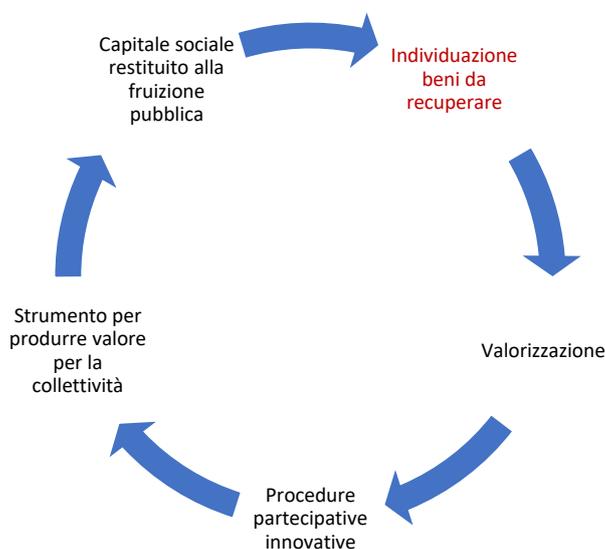
3 - Lo stato dell'arte

La Regione, nel dare attuazione al Piano di Alienazione e Valorizzazione e raggiungere gli obiettivi prefissati, ha adottato strategie che possono ricondursi a due principali categorie di processo:

- A. in via prioritaria l'individuazione dei beni non strategici dell'Ente al fine di innescare un percorso di **dismissione** ricorrendo a procedure di tipo classico **con finalità** prevalentemente **economico-finanziaria**, tesa a soddisfare l'esigenza di incamerare risorse da destinare ad altre proprie finalità istituzionali.



- B. in seconda battuta l'attivazione di un percorso di **valorizzazione** che individuasse i beni stessi quali strumenti produttivi di **valore per la collettività**, ossia capitale sociale restituito alla fruizione pubblica. I beni regionali vengono valorizzati attraverso l'affidamento in **gestione agli Enti Locali**, in attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà verticale di cui è espressione l'art.8 della L.R. 25 febbraio 2000 n. 10, cercando di stimolare anche il ricorso a percorsi partecipati per estrarne valore pubblico e reinserirli nel circuito vitale delle comunità.



A - ALIENAZIONI

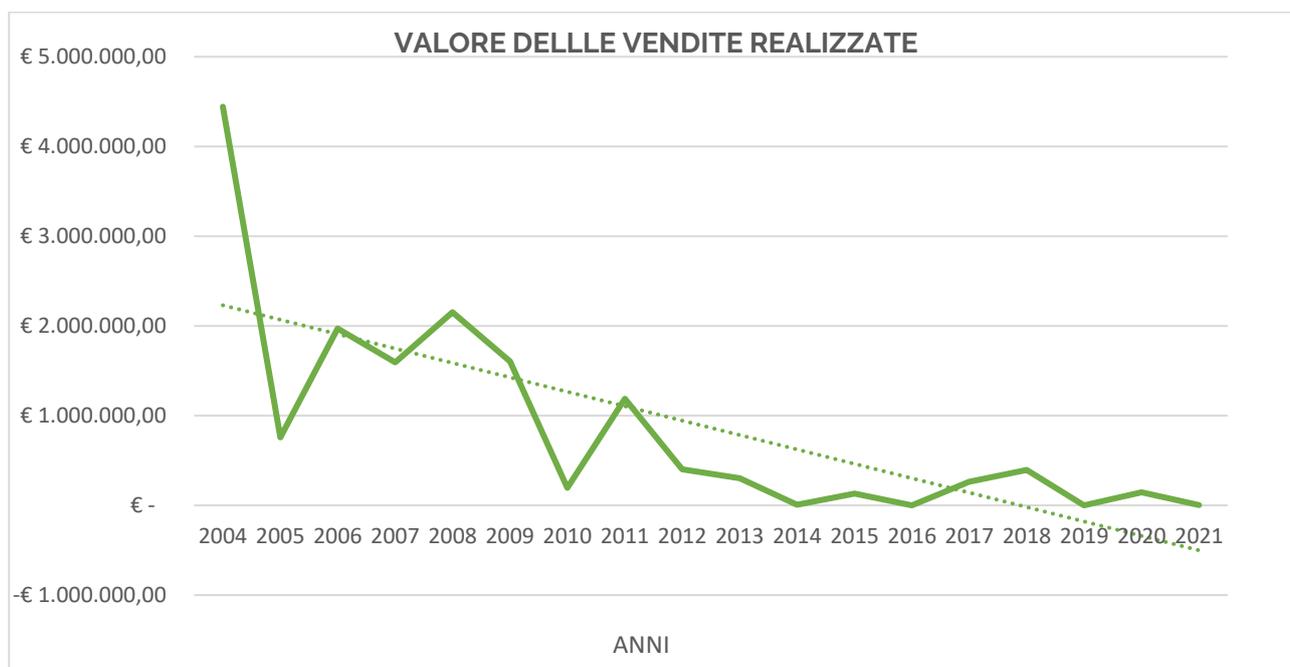
Dal 2020 il Piano di alienazione e valorizzazione è stato formulato prevedendo due sezioni in funzione delle modalità di attuazione sottese, ed in particolare: Immobili da dismettere Procedure Ordinarie e Immobili ricompresi nel progetto "Valorizzazione aree gestione FER"

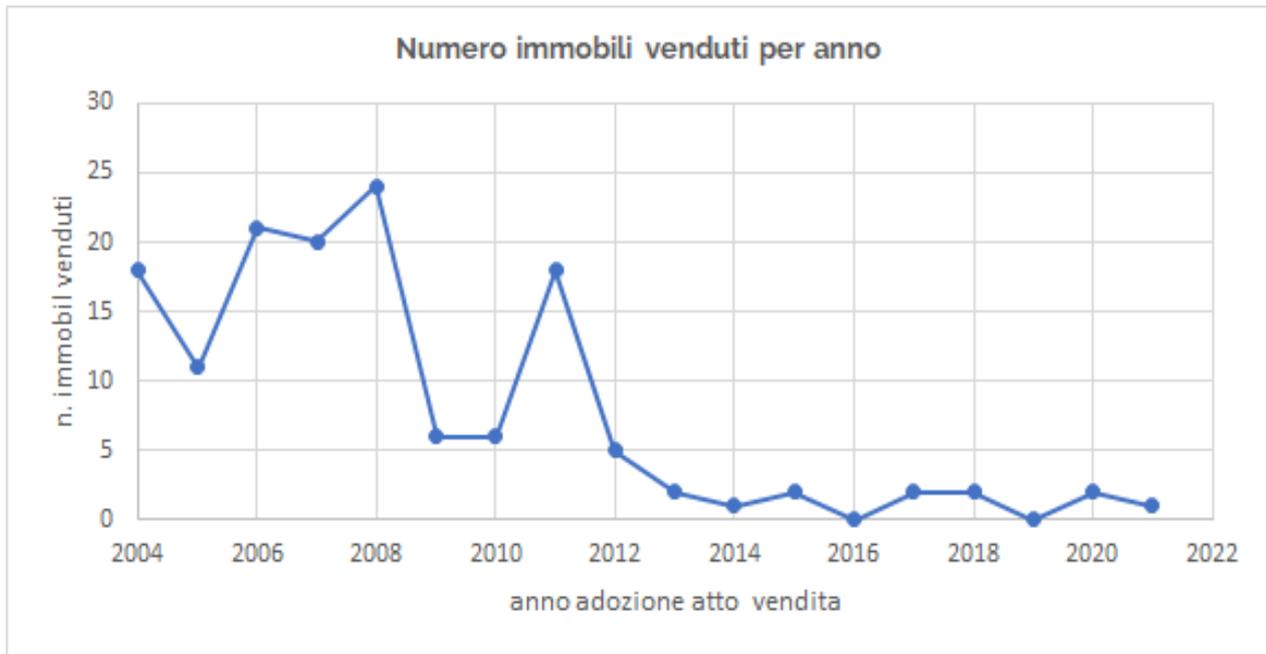
A1 - Procedure Ordinarie

Le procedure ordinarie si riferiscono ai processi di alienazione inseriti in questa sezione gestiti direttamente dalla Regione attraverso il settore competente per materia.

Le vendite perfezionate dal 2004 al 2013 hanno permesso l'alienazione di 141 immobili non strategici con un introito complessivo pari a € 15.513.823,26, risultato che ha confermato le scelte tecniche e organizzative.

A partire dall'anno 2014, come evidenziato nei due grafici sotto riportati, si è però apprezzata una notevolissima flessione del mercato immobiliare provocata dalla crisi economica all'epoca in atto, nonché dalla scarsa presenza nell'ambito del patrimonio regionale non strategico che residuava dopo le consistenti vendite poste in essere negli anni precedenti, di immobili di pregio o situati in contesti urbani che rendessero appetibile la loro collocazione sul mercato; la flessione è stata tale da determinare un consistente rallentamento del percorso di dismissione.





Prosegue con il Piano 2024 quanto già previsto nel Piano vigente ossia l'analisi delle motivazioni caso per caso per intercettare le difficoltà di vendita che devono connettersi con l'analisi della storia degli immobili, nascita, crescita ed utilizzo fino all'abbandono, per attivare le azioni in grado di modificare il risultato, come indicato nella Parte III del presente documento.

A2- Progetto F.E.R.

Alla fine dell'anno 2016, la Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente tramite la propria struttura competente in materia di trasporto ferroviario con nota prot. PG/2016/0680440 del 20 ottobre 2016 aveva evidenziato la necessità di giungere ad una più razionale gestione delle linee ferroviarie regionali e delle relative pertinenze in quanto la gestione svolta dalla Società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. - Ente Gestore - sui beni ferroviari a suo tempo trasferiti dallo Stato alle Regioni a seguito dell'attuazione del D.lgs. n. 422/97, aveva messo in evidenza la presenza di beni non più utilizzati né utilmente utilizzabili per lo svolgimento dell'esercizio ferroviario.

Contestualmente, la medesima Direzione Generale aveva significato che la pubblicazione del Decreto M.I.T.5 agosto 2016, che colloca tutte le linee della rete di competenza della Regione Emilia-Romagna nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 112/2015 e quindi nello "spazio ferroviario europeo unico" e nei relativi standard di sicurezza, impone oltre al proseguimento nell'azione di potenziamento e valorizzazione delle nostre linee ferroviarie, la ricerca di risorse finanziarie straordinarie aggiuntive; risorse che potevano scaturire dalla vendita di detti beni da parte della FER, società in house della Regione, previa loro sdemanializzazione.

Inoltre, per quanto atteneva, in particolare, il tema della sicurezza occorreva segnatamente completare gli interventi di compatibilizzazione tecnologica per consentire la piena interoperatività della rete regionale con quella nazionale, tramite l'installazione del c.d. sistema SST-SCMT (Sistema di Controllo Marcia Treno) sulla base di un piano di interventi già concordato tra Regione e FER S.R.L.

Da tale necessità si era articolato negli anni 2017 e 2018 una attività congiunta tra i funzionari regionali dei settori Trasporto Ferroviario, Patrimonio e FER S.R.L. volto ad individuare puntualmente i **beni immobili non più funzionali all'esercizio ferroviario** e per i quali si riteneva opportuno avviare un percorso di alienazione.

Si è ritenuto rispondente a criteri di efficienza ed efficacia gestionale **affidare a "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L."**, che si è dichiarata disponibile, l'incarico di curare e assolvere, in modo unitario, in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna tutti gli adempimenti, diretti e indiretti, connessi all'alienazione dei beni in questione, da attuarsi in stretta connessione con il piano degli interventi sopracitato inerente al miglioramento del sistema ferroviario regionale.

I beni di cui sopra sono stati individuati già a partire dal 2018 nella sezione dell'Allegato parte integrante e sostanziale della deliberazione di Giunta regionale di approvazione del Piano di alienazione e valorizzazione 2018, sezione mantenuta ed aggiornata nelle successive annualità del Piano con l'inserimento di nuovi beni e l'eliminazione dei beni venduti.

L'elenco aggiornato dei beni immobili da alienare è pertanto riportato nell'Allegato al presente Piano nella Sezione denominata "Beni Progetto F.E.R."

L'art.9 bis - comma 3 - della Legge Regionale 25 febbraio 2000 n. 10 e s.m.i., dispone che qualora l'esigenza di procedere ad acquisti e/o cessioni di immobili derivi dall'esecuzione di lavori svolti in nome e per conto della Regione da parte di altri Enti, la Giunta Regionale può affidare l'espletamento delle relative procedure, ivi compresa la sottoscrizione degli atti di compravendita in nome e per conto della Regione al rappresentante dell'Ente incaricato di espletare i lavori.

Con atto Rep.3582/2618 in data 9/3/2021 a ministero del Notaio Alessandro Conforti è stata rilasciata la procura speciale a F.E.R. S.r.l., tale procura speciale dovrà essere rinnovata anche per l'anno 2024.

B - VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO

In attuazione dell'art. 8, comma 1 bis, della L.R. 10/2000 e s.m.i. ed in base alla sua formulazione risalente, sono state perfezionate convenzioni di concessione in gestione agli Enti locali, a titolo gratuito, atte a consentire il recupero di immobili e l'uso degli stessi per finalità di pubblico e generale interesse, proprie delle varie realtà territoriali coinvolte.

Di seguito si fornisce un quadro di sintesi in cui sono indicati i **beni valorizzati** ai sensi del citato **art. 8, comma 1 bis, della LR 10/2000**², la loro ubicazione e le finalità di intervento:

OGGETTO E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	USO	PAV
Terreni e Fabbricati Via Circonvallazione 53 - S. Piero In Bagno	Comune di Bagno di Romagna	243/14	2033	Parco pubblico	no
Ex Scuola di Casanova Dell'alpe - Bagno Di Romagna	Comune di Bagno di Romagna	433/21	2036	Struttura ricettiva per accoglienza turisti nell'ambito del progetto "Paesaggi e Memoria: itinerari nella Valle del Savio"	no
Porzione di arenile - Bellaria Igea Marina	Comune di Bellaria Igea Marina	411/20	2027	Uso turistico ricettivo	no
Villa Aldrovandi Mazzacorati - Bologna	Comune di Bologna	414/20	2029	Parte del complesso con funzioni di aggregazione sociale per il quartiere: "Casa del Quartiere" per iniziative sociali, "Ex casa custode" per il progetto "Abitare solidale" di AUSER, locali per musei, riqualificazione dell'"ex semenzaio" e del "Teatro"	no
Terreno su cui insiste Porzione Di Strada (V.le Matteotti - Bondeno)	Comune di Bondeno	365/19	2038	Percorso pedonale protetto di collegamento ad una ciclabile	no
Complesso Immobiliare Via Argine Cisa 11 - Borretto	Comune di Boretto	291/16	2036	Spazi in uso alle associazioni sportive locali nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area golenale del Fiume Po	no
Villa Salina -Malpighi - Castel Maggiore	Comune di Castel Maggiore	391/19	2039	Valorizzazione in tre fasi: fase 1) messa in sicurezza e apertura del parco alla cittadinanza per iniziative culturali; fase 2) messa a norma del piano terra e primo per attività espositiva, convegnistica e laboratoriale e fase 3): recupero complessivo della villa in sinergia con altre realtà locali	no
Vivaio Felina, Castelnuovo ne' Monti	Comune di Castelnuovo ne' Monti	423/21	2030	Realizzazione di un centro addestramento cani, "Casa del custode" per accoglienza migranti, valorizzazione dell'area verde per attività didattiche e laboratoriali nel vivaio	no
Immobile in Via I. Nievo 2 - Cervia	Comune di Cervia	456/22	2031	Sede del progetto gestionale "Il Futuro al Centro": centro per progetti di ricerca ed azioni con finalità di integrazione e coesione sociale per giovani e stranieri	no
Complesso Immobiliare - Via A. Manzoni - Lido Degli Estensi	Comune di Comacchio	370/19	2038	In collaborazione con Provincia Ferrara, immobili ad uso pubblico per finalità: scolastica, formazione professionale, sportiva, sportelli e spazi sociali, spazi per eventi ed intrattenimenti turistici, eventuali locali a disposizione per eventi calamitosi e protezione civile	no
Complessi Immobiliari (Campi Sportivi) in Località S. Giuseppe e Volania - Comacchio	Comune di Comacchio	406/20	2039	Locali per attività sociali, educative e sportive in sintonia con le associazioni sportive che hanno già in uso i campi sportivi	no
Porzione imm.re all'interno dell'ippodromo di Ferrara	Comune di Ferrara	380/19	2029	Sede di progetti gestionali con valenza educativa e sociale che valorizzino il ruolo del cavallo e recupero del Centro Incremento Ippico	no

² La gestione dei beni immobili della Regione può essere affidata a enti locali, con preferenza alla manifestazione d'interesse proveniente dall'ente territoriale su cui insiste il bene, nonché a Università per finalità pubbliche generali a seguito della manifestazione di interesse e della redazione di un piano di utilizzo in cui sono evidenziate, oltreché l'uso per il quale il bene viene affidato e la durata dell'affidamento in gestione, anche le risorse economiche per gli eventuali investimenti. Detti investimenti possono prevedere il concorso finanziario della Regione, a seguito e sulla base della valutazione specifica dei progetti e dei piani di utilizzo proposti.

Complesso Imm.re Via Bologna Ang. Via Luzzaschi - Ferrara	Comune di Ferrara	286/15 Atto integrativo 454/22	2030	Nell'ambito del comparto "Centro fieristico di via Bologna e Ferrara", utilizzo in chiave multifunzionale per: manifestazioni fieristiche, congressi, struttura polivalente iniziative a favore dell'infanzia ed aree per il commercio temporaneo. Con l'atto integrativo Rep. 454/22 le parti hanno deciso di integrare la convenzione Rep. n. 286 del 21/12/2015, con l'affidamento in gestione dei beni e delle opere di urbanizzazione realizzate ai sensi dell'Accordo di Programma di cui all'intervento di realizzazione del Cerpac di Ferrara, meglio descritti nelle premesse al presente Atto Integrativo, ed in particolare le parti danno atto che sono stati realizzati, oltre al completamento della viabilità esistente, un parcheggio ad uso pubblico, la rotonda di raccordo degli ingressi e la pista ciclabile completi di nuova illuminazione pubblica.	si/parte
Complesso Immobiliare Via Ortigara n. 11 Angolo Via IV Novembre n. 9 - Ferrara	Comune di Ferrara	288/16	2035	Parte dei locali per futuri usi istituzionali del Comune, altra parte in uso ad Associazioni terzo settore (Contrada San Giacomo in particolare) ed Associazioni sportive	no
Ex Stazione P.zza della Repubblica 11 - Medicina	Comune di Medicina	330/17	2036	Progetto di rigenerazione per la realizzazione di infrastrutture per scambio intermodale e sostenibile, di una nuova bus station per servizi di mobilità e di locali di co-working ed a servizio iniziative per imprenditorialità	no
Terreni in loc. Settefonti "Podere Foiano" - Ozzano	Comune di Ozzano	105/10	2029	Percorsi ciclo pedonali per cittadini, aree per agricoltura biologica e recupero ortaggi abbandonati, progetti per portatori handicap e persone svantaggiate	no
Complesso sito in via L. Da Vinci 35-37 - Piacenza	Comune di Piacenza	335/17	2036	Spazi per attività di formazione professionale	no
Ex Vivaio "I Monti" Loc. Castelluccio -Porretta Terme	Comune di Alto Reno Terme	3220/04 465/23	2023	Uso didattico e turistico-ricreativo, previa manutenzione e messa a norma fabbricati, sistemazione accessi e recinzione e riassetto funzionale dell'"Ex vivaio"	no
Complesso Imm.re In Ansa di Bando In Loc. Trava - Portomaggiore	Comune di Portomaggiore	247/14	2033	Percorsi naturalistici, pesca sportiva, manifestazioni per promuovere pesca, itinerari flora fauna, escursioni, progetti di tutela dell'area, attività didattiche-ludico- ricreative, iniziative di informazione ed educazione ambientale	no
Ex Vivaio Belvedere - Rocca San Casciano	Comune di Rocca San Casciano	128/11	2029	In parte uso area verde per coltivazione e/o orti, in parte per impianti fotovoltaici ed altra parte per parcheggio mezzi pesanti, deposito e stoccaggio mezzi e materiali ed attività di controllo venatorio	no
Ex Vivaio San Martino - Bobbio	Unione Montana Valli Trebbia e Luretta	153/12	2024	Locali del "Progetto vivaio diversamente abili", spazio di inserimento socio lavorativo per soggetti svantaggiati	no
Complesso immobiliare sito in Parma, Via La Spezia 110	Comune di Parma	RSPPG 05/4/23 000000 8	2042	Sede di attività di formazione professionale	

Analogamente si riporta l'elenco delle **Valorizzazioni** ai sensi della **Legge Regionale 17/1993**:

La Legge Regionale 29 marzo 1993, n. 17 recante " SOPPRESSIONE DELL'AZIENDA REGIONALE DELLE FORESTE – ARF" prevede che le funzioni tecnico-amministrative e di **tutela dei beni silvo-pastorali** appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione, sono esercitate dagli **enti di gestione per i Parchi** e la biodiversità di cui alla legge regionale 23 dicembre 2011, n. 24 (Riorganizzazione del sistema regionale delle aree protette e dei siti della Rete natura 2000 e

istituzione del Parco regionale dello Stirone e del Piacenziano), dalle **Unioni di Comuni montani** di cui agli articoli 8 e 9 della legge 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza). Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile regionale ricadenti all'interno dei parchi nazionali istituiti ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), dette funzioni possono essere affidate ai relativi enti di gestione.

Di seguito l'elenco delle convenzioni vigenti, anch'esse tutte a titolo gratuito in ragione della delega di funzioni di tutela dei beni agro-silvo-pastorali stabilita dalla legge regionale sopra citata.

OGGETTO E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	PAV
Gestione impianti scioviari Corno alle Scale (BO)	Comune di Lizzano in Belvedere (BO)	413	2030	
Gestione beni silvo-pastorali (Prov. Mo)	EGPB Emilia Centrale (Ex Parco Regionale Alto Appennino Modenese)	396	2035	no
Gestione "Vivaio Scodogna" località Ponte Scodogna - Collecchio (PR)	EGPB Emilia Occidentale (Ex Parco Regionale Boschi di Carrega)	402	2029	no
Complesso Forestale Lizzano in Belvedere (BO)	EGPB Emilia Orientale (Corno Alle Scale)	409	2030	no
Gestione "Giardino Delle Erbe" Casola Valsenio (RA)	EGPB-Romagna	369	2027	no
Gestione Beni Silvo Pastorali (Prov. Parma e Reggio Emilia)	Parco Nazionale Appennino Tosco-Emiliano	297	2036	no
Gestione beni silvo-pastorali (Prov. Forlì - Cesena)	Unione Comuni Della Romagna Forlivese / Unione Comuni Valle Del Savio	RPI/2018/158	2028	no
Gestione beni silvo-pastorali località Monte Penna (PR)	Unione dei Comuni Valli Taro e Ceno	388	2029	no
Gestione Complesso Forestale Alto Senio e Alto Lamone (RA) e del Rifugio Ca' Malanca in Località Corneto (RA)	Unione della Romagna Faentina	399	2030	si, parte

Per completezza informativa si riporta anche l'elenco delle **Locazioni e concessioni** ai sensi della **L.R. 10/2000³** e **s.m.i.** e l'elenco dei beni regionali assegnati ad Enti pubblici in **comodato gratuito** ai sensi dell'**art. 7, co. 3**, della medesima legge.

OGGETTO E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	TITOLO D'USO	PAV
Complesso immobiliare "le Navi" - Piazzale delle Nazioni 1 ^a - Cattolica (RN)	Comune di Cattolica	18925	01/01/2049	Concessione gratuita in cambio di lavori di miglioramento	no
Anse Vallive - Valle del Mezzano - Ostellato (FE)	Comune di Ostellato	293	01/10/2025	Concessione a canone	no
Vallette - Strada Argine Mezzano - Ostellato (FE)	Comune di Ostellato	4219	30/09/2025	Concessione a canone	no

³ I beni indicati nel comma 1 possono altresì essere dati, con deliberazione della Giunta regionale, a titolo gratuito in comodato o in uso a enti pubblici e ad altre persone giuridiche pubbliche e private che, senza scopo di lucro, perseguono finalità statutarie di interesse collettivo e generale

Conduttura idraulica	Comune di Rocca San Casciano	60	30/06/2025	Canone una tantum	no
Area ferroviaria	Comune di Zola Predosa	3781	Fino a fine lavori	Concessione gratuita in cambio di lavori di miglioramento (costruzione di fermata)	no
Cerpac - Via della Fiera - Ferrara (FE)	Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile	452	31/12/2023	Concessione a titolo gratuito art.16 commi 2 bis e 3 della L.R. 18 /2017	no (indicato solo come parte del comparto di proprietà regionale a cui afferiscono l'edificio Ex Coo e l'area verde da valorizzare)
*Beni sull'asta del fiume Po	AIPO	317	25/01/2037	Concessione gratuita	no
Palazzo Ratta Pizzardi - Via Castiglione 27 - Bologna (BO)	AUSL	RSPPG 4	09/03/2033	Concessione titolo oneroso	no
Poliambulatorio Via Carpaccio, 2 Bologna (BO)	AUSL	180312	Tacitamente rinnovata a 6 anni	Locazione	si
Terreni e Fabbricati in Comune di Corniglio	Provincia di Parma	91	30/06/2028	Concessione a titolo oneroso	no
Villa Torre e cappella - Via Tolara di Sopra - Settefonti, Ozzano (BO)	EGPB-Emilia Orientale	RSPPG 09/01/20 23.000001	31/12/2033	Concessione gratuita	no
"La Tavola del Cardinale", Comune Lizzano in Belvedere (Bo)	Comune di Lizzano in Belvedere (Bo)	Rep__RSP PG_22-11-2023_000 0017_U	22/12/2030	Concessione a titolo oneroso	no

Elenco dei beni regionali in **comodato gratuito** ad Enti pubblici, ai sensi dell'**art. 7, co. 3**

OGGETTO E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	PAV
Uffici - Largo Caduti Del Lavoro, 6 - Bologna (Bo)	A.G.R.E.A.	443	2024	no
Uffici - Largo Caduti Del Lavoro, 6 - Bologna (Bo)	A.G.R.E.A.	279	2024	no
Area - Uffici E Laboratori Via Bologna 534 - Chiesuol Del Fosso (Fe)	ARPAE -SEZ. FERRARA	3321	2035	si/parte
Uffici In L.go Caduti Del Lavoro, 4/6 -Bologna (Bo)	ARPAE	431	2025	no
Terreni Via Tolara Di Sopra, Loc. Settefonti - Ozzano Emilia (Bo)	ARPAE - Struttura Idro Meteo Clima	417	2026	no
Parte Complesso Ex Enaoli Via Pomposa - Codigoro (Fe)	COMUNE DI CODIGORO	2328	2028	si/parte
Palazzetto Dello Sport Via Oberdan 1/2 Piano Terra e 1° Piano - Faenza (Ra)	COMUNE DI FAENZA	142 232	2028	no
Locali del Centro di Formazione Professionale (attuazione L.R. 19/79; Ora L.R. 12/2003) - San Giovanni In Persiceto (Bo)	COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)	n.d.	Indeterminato	no

PARTE II – LA FASE DI FORMAZIONE DEL PAV

Il sistema di conoscenza e analisi e l'individuazione della strategia

Con il PAV 2022 è stata individuata una metodologia che consente nel tempo una migliore conoscenza e gestione del patrimonio regionale, in modo da garantire una **pianificazione aperta, ciclicamente monitorabile e implementabile** con il mutare delle esigenze.

Il **PAV 2024** conferma e continua il percorso avviato anche con il piano vigente, mantenendone l'impostazione metodologica e l'intenzione strategica.

Il Piano di alienazione e valorizzazione nasce mettendo a punto *il sistema delle conoscenze e analisi del patrimonio con l'individuazione della strategia di intervento*.

La filiera delle attività da mettere in atto nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare pubblico inserito nel piano si può articolare pertanto in quattro fasi:

- a. Attività di conoscenza (due diligence) e regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale di ogni bene immobile non strategico per la Regione
- b. Attività di analisi del patrimonio e valutazione delle potenzialità di migliore gestione (piano di gestione / studio di fattibilità)
- c. Attività di stima del valore immobiliare
- d. Individuazione della strategia: alienazione o valorizzazione

In analogia con la filiera delle attività nell'ambito dei sistemi produttivi, volta ad estrarre il maggior valore commerciale a cui la "materia prima" potrà giungere in un determinato contesto con precise caratteristiche socioeconomiche e in un orizzonte temporale fisso sufficientemente non assoggettabile a stravolgimenti, la **filiera** delle attività in ambito di **gestione e valorizzazione** del patrimonio immobiliare deve permettere, oltre al controllo degli aspetti tecnici, la verifica di quelli economico-finanziari per garantire scelte di gestione, trasformazione e rifunzionalizzazione col **maggior grado di sostenibilità** possibile, in considerazione di aspetti qualitativi difficilmente rapportabili a criteri e parametri fissi.

1. Il sistema di conoscenza e analisi

Base di partenza per l'individuazione della strategia è costituita dallo stato di fatto del patrimonio istituzionale, fotografato attraverso **elenchi estratti dall'inventario dei beni immobili** che, come indicato nella Parte I del documento, contiene la catalogazione dei beni rispetto agli elementi essenziali indicati all'art. 3 co. 6 della L.R. n. 10/2000 e s.m.i. ("Inventario aggiornato e coerente con la contabilità dell'Ente", con voci codificate al Piano dei Conti Integrato, redatti ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. 118/11, allegati 6 e 10) partendo dalle definizioni riportate nella citata legge agli artt. 1 e 2:

- art. 1 "La Regione ha un proprio demanio e un proprio patrimonio (...) I beni patrimoniali regionali si distinguono in beni indisponibili e disponibili, nonché in mobili ed immobili (...)
- art 2 "La classificazione di ogni singolo bene in una delle categorie indicate all'articolo 1 è effettuata in base alla natura, alla destinazione ed all'utilizzo del bene medesimo, dal responsabile della struttura competente in materia di demanio e patrimonio. La classificazione ha luogo all'atto dell'acquisizione del bene ovvero al momento in cui intervengano variazioni nella destinazione o nell'utilizzo del bene medesimo".

Lo stato di fatto dei beni elencati è costituito dall'Allegato "**Le schede degli immobili**", divise in sezioni in relazione alla strategia di intervento individuata e composto da:

- Quadro di unione che rende immediata l'informazione della collocazione dei beni inseriti nel PAV nel territorio regionale;
- Elenco sintetico dei beni, estratto dell'Inventario Beni Immobili, oltre ad alcuni elementi di valutazione degli stessi;
- Schede descrittive dei singoli beni o dei complessi immobiliari.

Di seguito per una più agevole consultazione si riportano i dati essenziali utilizzati per analizzare il bene ne **“Le schede degli immobili”** del PAV vigente.

Ogni immobile / complesso immobiliare / terreno è stato identificato in maniera univoca con l'indicazione dell'Unità Economica, della localizzazione e dei dati catastali.

Per ognuno sono stati indicati il **valore inventariale**, la **condizione giuridica** (DM - Beni Immobili Demaniali, IN - Beni Immobili Indisponibili, DI - Beni Immobili Disponibili) e la presenza o meno dell'**interesse storico**.

Si ricorda che i beni indisponibili divengono disponibili, ai fini della vendita, con l'inserimento nel PAV, ma la sclassificazione che ne determina il cambio della condizione giuridica, avviene a seguito di approvazione dell'atto di vendita con apposito atto dirigenziale e non contestualmente all'approvazione del Piano.

Come descritto nella Parte I – Capitolo I – sull' inventario, l'Unità Economica può comprendere diversi edifici e terreni. Quindi nella redazione delle Schede Immobili, al fine di non ripetere le stesse informazioni descrittive dei singoli cespiti, si è utilizzata la stessa U.E. quale elemento di raggruppamento di oggetti immobiliari facenti parte di un più ampio Complesso / Compendio (es. Condominio, Podere Rurale, Comparto Urbanistico...).

Si precisa, inoltre, che il **valore inventariale**⁴, diverso dal valore di stima, viene nelle schede riportato come elemento omogeneo per comparare e valutare il “peso” del bene stesso, ma non può essere utilizzato come unico parametro per definire e quantificare il flusso economico derivante dalle procedure di alienazione e valorizzazione, per il quale sarà necessario effettuare e/o aggiornare i valori di stima.

A completamento dell'anagrafica dei Beni è riportato un campo relativo allo **Stato di occupazione** che permette di dividere le unità immobiliari libere da quelle occupate e, in quest'ultimo caso, viene indicata la tipologia dell'atto di disposizione attualmente vigente (affitto, locazione, comodato, uso). In questo campo sono state evidenziate le unità immobiliari in cui vi

⁴ Ai sensi dell'Allegato A/3 del D.Lgs 118/2011, punto 9.3 – Il primo stato patrimoniale: criteri di valutazione. “Patrimonio immobiliare e terreni di proprietà è iscritto al costo di acquisto, comprendente anche i costi accessori, ovvero, se non disponibile, al valore catastale. Successivamente occorre determinare il fondo ammortamento cumulato nel tempo, tenendo conto del momento iniziale in cui il cespite ha iniziato ad essere utilizzato dall'ente e della vita utile media per la specifica tipologia di bene. (...) Nei casi in cui non è disponibile il costo storico, il valore catastale è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, ed applicando, al valore ottenuto, i seguenti moltiplicatori: a. 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10; b. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; b-bis. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; c. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10; d. 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013; e. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 130.”

sono cause pendenti che possono essere di diversa natura (occupazione abusiva, morosi, recupero insoluti, etc.).

A fianco di questi primi dati statici, compare una voce che dà informazioni circa il **GRADO DI COMPLESSITÀ** rispetto al processo di valorizzazione/alienazione da avviare.

Il grado di complessità indicato riporta un giudizio di valore assegnato secondo tre livelli:

- **livelli 1 - complessità bassa:** valutazione tecnica già esperita o ritenuta di facile redazione / acquisizione; assenza di complicazioni giuridiche / amministrative (disponibilità immediata del bene, assenza di difformità urbanistiche edilizie, ecc..). L'immobile è alienabile / valorizzabile con azioni tecnico amministrative esperibili nel breve periodo.
- **livello 2 - complessità media:** indagine conoscitiva eseguita solo parzialmente; documentazione non reperibile nell'immediato; potenziali difformità rilevate in fase di sopralluogo da accertare. L'immobile è alienabile / valorizzabile con azioni tecnico amministrative esperibili nel medio periodo.
- **livello 3 - complessità alta:** problematiche tecnico / giuridiche non risolvibili senza l'attivazione di procedure complesse. L'immobile è alienabile / valorizzabile con azioni tecnico amministrative esperibili nel lungo periodo.

La valutazione dei gradi di complessità assegnati, propedeutica all'individuazione e alla programmazione delle successive attività di due diligence e di regolarizzazione, è oggetto di periodica revisione con l'attesa di minimizzare progressivamente le difficoltà.

Infine, sono approfonditi gli aspetti tecnico-descrittivi nelle schede relative agli immobili per i quali è prevista una **valorizzazione** più complessa. In particolar modo viene dato spazio alla **contestualizzazione territoriale del bene**, alle caratteristiche costruttive e dimensionali, allo stato di manutenzione e di utilizzazione, un maggiore dettaglio fotografico ed è stata indicata la progettualità, da intendersi in evoluzione e flessibile, ipotizzabile per il bene in relazione al grado di complessità assegnato e alle attuali esigenze dell'ente.

La banca dati così costruita è arricchita da quanto rilevato nei sopralluoghi effettuati e risulta, poi, progressivamente integrabile con la **stima del valore immobiliare** dei fabbricati di cui viene programmato prioritariamente l'avvio delle procedure di vendita o valorizzazione durante l'anno in corso.

Di seguito si riporta in grafico un confronto percentuale tra il valore inventariale degli immobili strategici e quello degli immobili non strategici inseriti nel PAV 2024.



2 - L'individuazione della strategia

Il PAV 2024 in continuità con Il Piano vigente si pone come uno strumento di lavoro flessibile ed efficace, funzionale ai fini di una **gestione** del patrimonio immobiliare pubblico **non svincolata dall'idea di città e territorio a cui concorrono tutte le politiche regionali**.

Si struttura a partire dall'elenco degli immobili inseriti nel piano vigente, secondo i criteri indicati in Parte I Capitolo 1.2., di cui conferma le scelte di intervento connesse all'analisi dettagliata precedentemente, ed a seguito del suo monitoraggio, sintetizzato nella IV parte del documento (monitoraggio e indicatori).

Il Piano mantiene, quindi, anche per l'annualità 2024 la suddivisione dei beni individuata nel Piano vigente in tre Sezioni, secondo tre macrocategorie corrispondenti all'individuazione della strategia (alienazione attraverso procedure ordinarie o attraverso gestione FER, valorizzazione) descritte attraverso gli elenchi di inventario, come segue:

1. **Beni da alienare**, a loro volta ripartiti in:
 1. Fabbricati e complessi immobiliari
 2. Fabbricati ex ERSA
 3. Terreni
 4. Relitti e altri beni
2. **Beni da valorizzare**
3. **Beni progetto FER**

L'individuazione di **percorsi di alienazione** riguarda primariamente:

- Beni immobili molto frazionati sia come destinazione d'uso che come unità immobiliari discretizzate all'interno di condomini, non confinanti tra loro;
- Beni immobili siti al di fuori dai centri abitati e non appartenenti a circuiti di particolare interesse per lo sviluppo sociale, economico e culturale del territorio;
- Beni immobili di scarso pregio dal punto di vista della qualità architettonica;
- Beni immobili con scarse potenzialità dal punto di vista delle destinazioni urbanistiche possibili (ancorché molti comuni si trovino attualmente in una fase di approvazione dei nuovi strumenti di pianificazione);
- Terreni non edificabili ed in aree marginali

Gli obiettivi perseguiti con la vendita, volti in generale ad acquisire risorse finanziarie a sostegno delle politiche regionali sono quindi:

- eliminare gli oneri di una gestione oggettivamente "diseconomica";
- evitare situazioni di condomini misti;
- liberare risorse aggiuntive.

Le schede degli immobili sono aggiornate a seguito delle attività di approfondimento (sopralluoghi, esiti delle richieste di valutazione dell'interesse culturale, APE, etc), in particolare volte a diminuire il grado di complessità dei processi in atto con l'obiettivo di concluderli. Sono eliminate le schede presenti nel piano vigente e relative ai processi di vendita o valorizzazione conclusi.

È confermato il **percorso di valorizzazione** per alcuni beni di **particolare complessità e potenzialità** rispetto allo sviluppo sociale, economico e culturale del territorio, previsto nel PAV vigente e sono impegno rinnovato del PAV 2024. Tra questi si inseriscono anche beni tutelati ad alto valore storico e artistico.

L'obiettivo è quello di coniugare i processi di valorizzazione con la riqualificazione dei tessuti urbani e del territorio attraverso la re-immissione nel circuito vitale delle comunità dei beni immobili per estrarne valore pubblico.

Nella sezione **Progetto FER** sono elencati i **beni da alienare** già individuati nel piano vigente, su parere della direzione competente in materia di trasporto ferroviario, come non più utilizzati né utilizzabili per lo svolgimento dell'esercizio ferroviario.

Si aggiungono i beni segnalati da FER s.r.l., con nota Prot. 15/11/2023. 1140234.E, agli atti del Settore competente, da inserire come alienabili a seguito dell'avvenuto confronto tra i settori regionali competenti.

In particolare, gli inserimenti riguardano alcuni immobili ritenuti non più funzionali all'esercizio ferroviario e pertanto alienabili costituiti perlopiù da beni attigui a lotti venduti in passato e piccole aree di sedime oltre a case cantoniere in disuso.

Non sono ancora completati i processi di alienazione di alcuni beni la cui vendita è stata individuata come prioritaria e pertanto permangono nell'elenco dei beni inseriti.

L'obiettivo, come precedentemente descritto, è quello di sostenere gli interventi del Piano concordato tra Regione e Fer per il miglioramento del sistema ferroviario, re-investendo le risorse incamerate.

In generale la progettualità ipotizzata per ogni bene nelle tre diverse sezioni è un elemento evidenziato nelle schede, passibile di modifiche ed aggiornamenti a seguito del processo di attuazione del piano attraverso acquisizione di conoscenze, analisi e stime, oltre che di ulteriori sopralluoghi esplorativi e qualora emergessero nuovi elementi ed opportunità da un confronto con il territorio.

Resta quindi 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 qualifici non solo dal punto di vista economico come entrata a bilancio, ma come possibilità di sviluppo per il territorio.

Si segnala poi che vengono richiamati nell'Allegato A al presente Piano i beni oggetto di integrazione allo stesso (approvata con D.G.R. n. 1132/2023), inseriti a seguito di richiesta da parte degli enti territoriali locali, con i quali sono attive convenzioni ai sensi della L.R. 10/2000 e ss.mm.ii e L.R. n. 17/1993, dopo valutazione congiunta con la Regione.

Vi sono poi nuovi inserimenti nella sezione alienazioni di un piccolo fabbricato in località Galeata e di piccole aree attigue ad altre già in alienazione in località Volania.

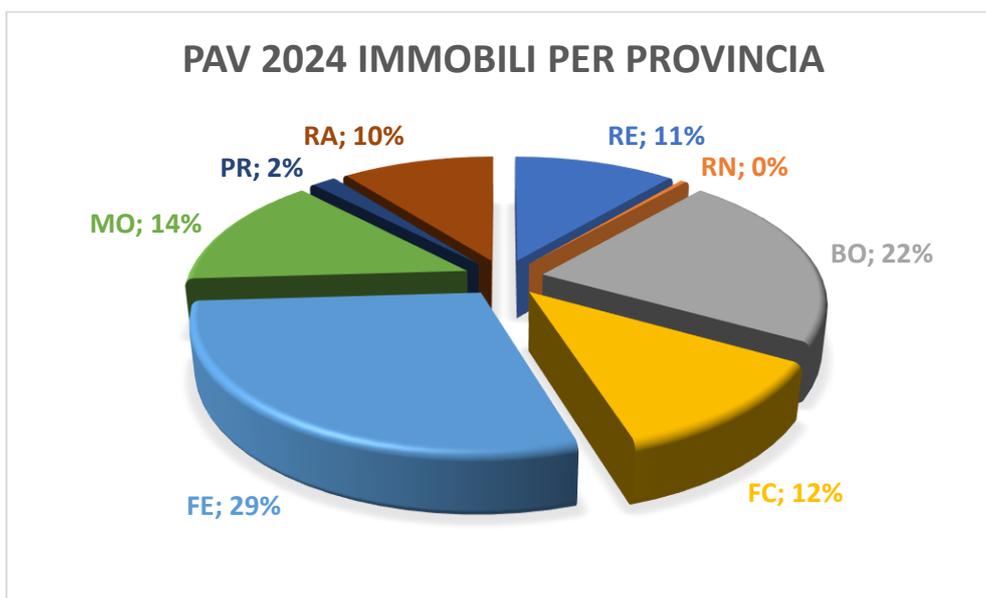
Sono inserite nella sezione valorizzazione alcune abitazioni dello stesso condominio in Parma da inserire nel circuito delle politiche abitative promosse dal Comune e l'area dell'ex centro ittico di Valle Campo nel Comune di Comacchio.

Risulta, confermato quanto già indicato in relazione al piano vigente, ossia che la maggior parte del patrimonio PAV, pesato rispetto al valore inventariale, si concentra nelle province di FE, BO, FC e RA, mentre hanno un'incidenza marginale i beni situati nella parte occidentale della regione.

Di seguito, con lo scopo di commentare visivamente quanto indicato si riporta in sintesi grafica:

1. l'incidenza percentuale per provincia dei beni inseriti nell'elenco;
2. la suddivisione in percentuale dei beni nelle tre macrocategorie sopra riportate;
3. confronto tra il valore totale dei beni da alienare e di quelli da valorizzare;
4. confronto percentuale tra processi di alienazione attraverso procedure ordinarie e tramite progetto FER;

5. grafici per provincia delle sottocategorie dei beni da alienare;



La suddivisione del patrimonio PAV nelle tre macrocategorie è sostanzialmente analoga a quella del vigente Piano. Il patrimonio è rappresentato in base al valore inventariale dei beni che lo compongono:



I beni oggetto di valorizzazione sono numericamente molto meno di quelli da alienare; tuttavia, essendo immobili notevolmente più complessi rappresentano un valore confrontabile con quello complessivo dei beni da alienare.

Mentre i beni da alienare con procedure ordinarie o tramite progetto FER si equivalgono:

PAV 2024 VALORE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI DA ALIENARE



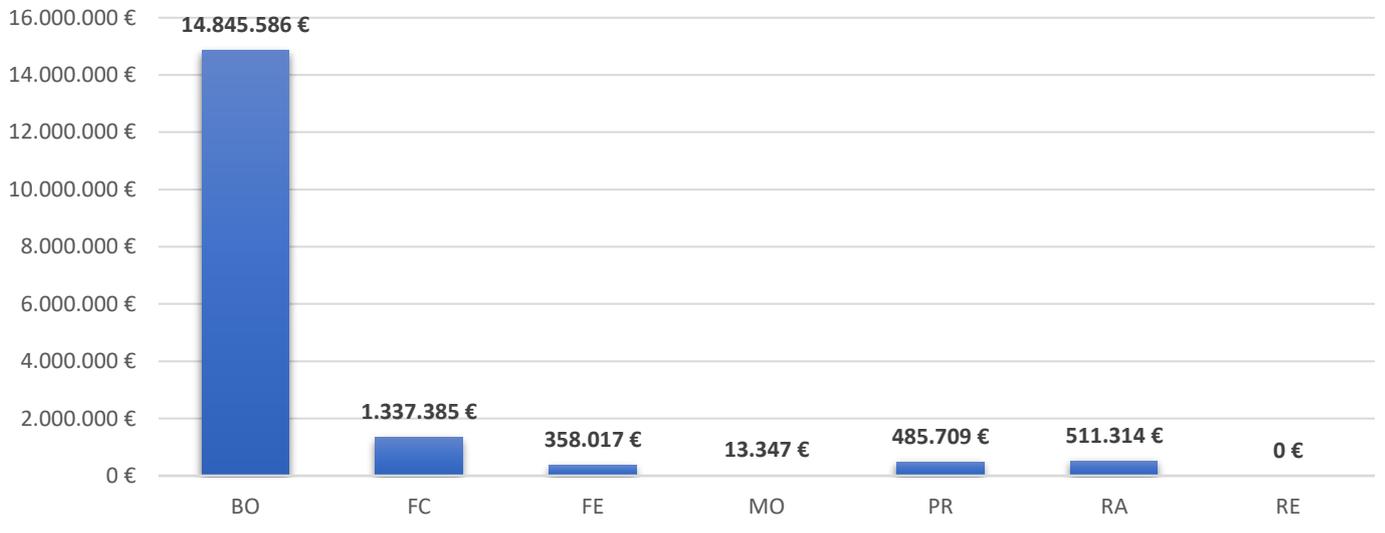
All'interno di ogni macrocategoria è poi interessante analizzare la distribuzione geografica del patrimonio PAV.

Beni da alienare con procedure ordinarie

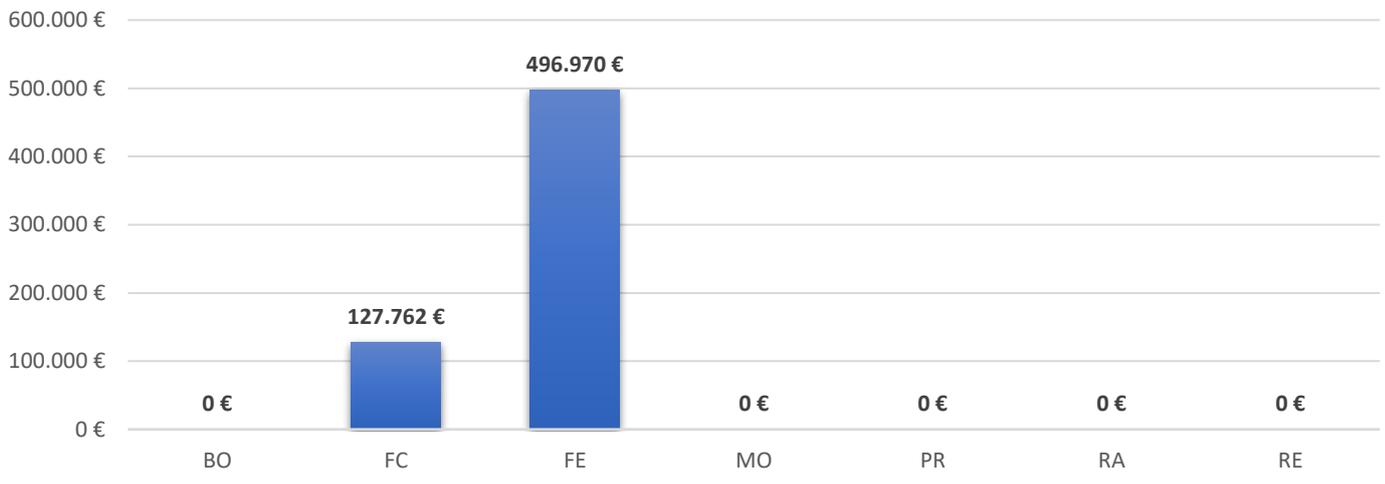
Per quanto riguarda i **beni da alienare con procedure ordinarie** si osserva come, per tutte le sottocategorie, tranne i fabbricati e complessi immobiliari, la maggior parte dei beni inseriti si trovi nella provincia di Ferrara. Questo perché una parte rilevante del patrimonio rurale non strategico è entrato in possesso della Regione a seguito della soppressione dell'**E.R.S.A**⁵ avvenuta nel 1993. Per quanto riguarda i fabbricati e i complessi urbani invece il dato è sicuramente fortemente influenzato dai due importanti complessi immobiliari situati a Bologna: via dei Mille e Bologna via Po. Questi complessi, pur essendo utilizzati come sedi istituzionali e strategiche, rientrano nel PAV perché nel Piano di Razionalizzazione e potenziamento del patrimonio strategico regionale non vengono considerati come spazi utili per attività strategica della Regione. Il primo è posto in permuta per gli interventi di completamento del Tecnopolo.

⁵ Ente regionale di sviluppo agricolo per l'Emilia-Romagna. L'Ente operava nelle province di Venezia, Rovigo, Ferrara e Ravenna con funzioni volte all'espropriazione delle distese latifondistiche, a interventi di bonifica e trasformazione fondiaria, all'assegnazione dei terreni ai contadini e ad altre opere strutturali per assicurare la viabilità e l'irrigazione del territorio. Posto in amministrazione straordinaria con L.R. 19 marzo 1992 n. 16, venne definitivamente soppresso con L.R. 1° aprile 1993 n. 18 e le sue mansioni vennero assunte in "gestione speciale" dagli uffici dell'Assessorato regionale all'agricoltura.

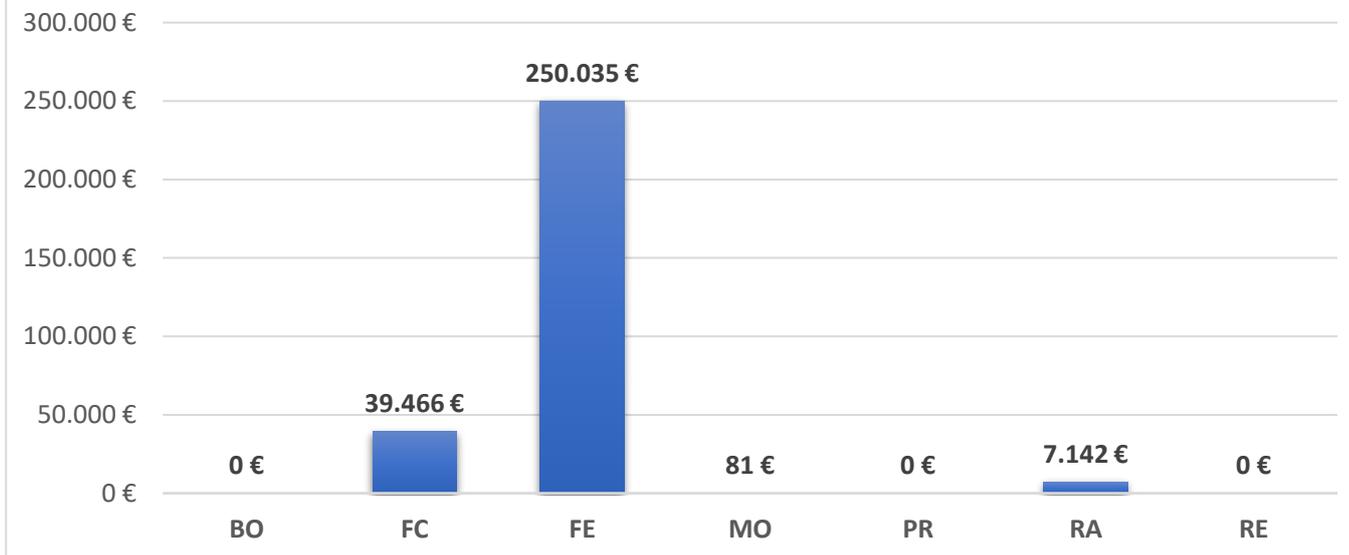
PAV 2024 FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI PER PROVINCIA



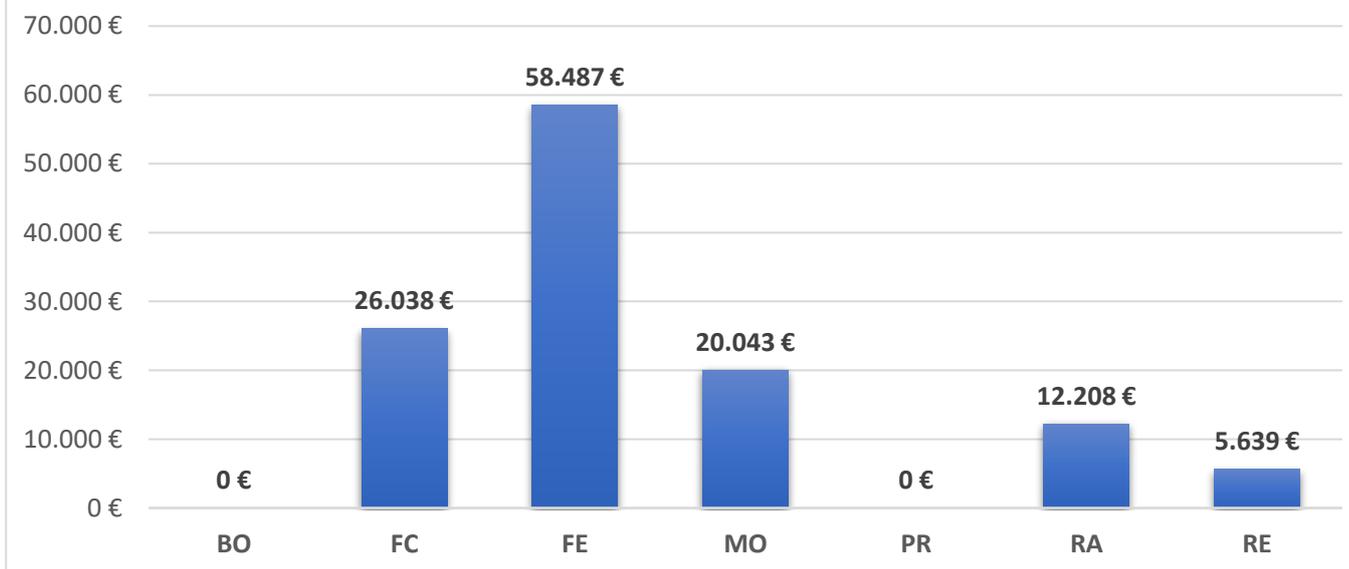
PAV 2024 FABBRICATI EX ERSA PER PROVINCIA



PAV 2024 TERRENI PER PROVINCIA



PAV 2024 RELITTI ED ALTRI BENI PER PROVINCIA



Beni da valorizzare

Per quanto riguarda le iniziative di **Valorizzazione** del Patrimonio RER si riporta nel grafico a seguire l'incidenza del Valore patrimoniale, suddiviso per le singole province. Anche in questo caso quasi la metà dei beni si trova nella provincia di Ferrara.

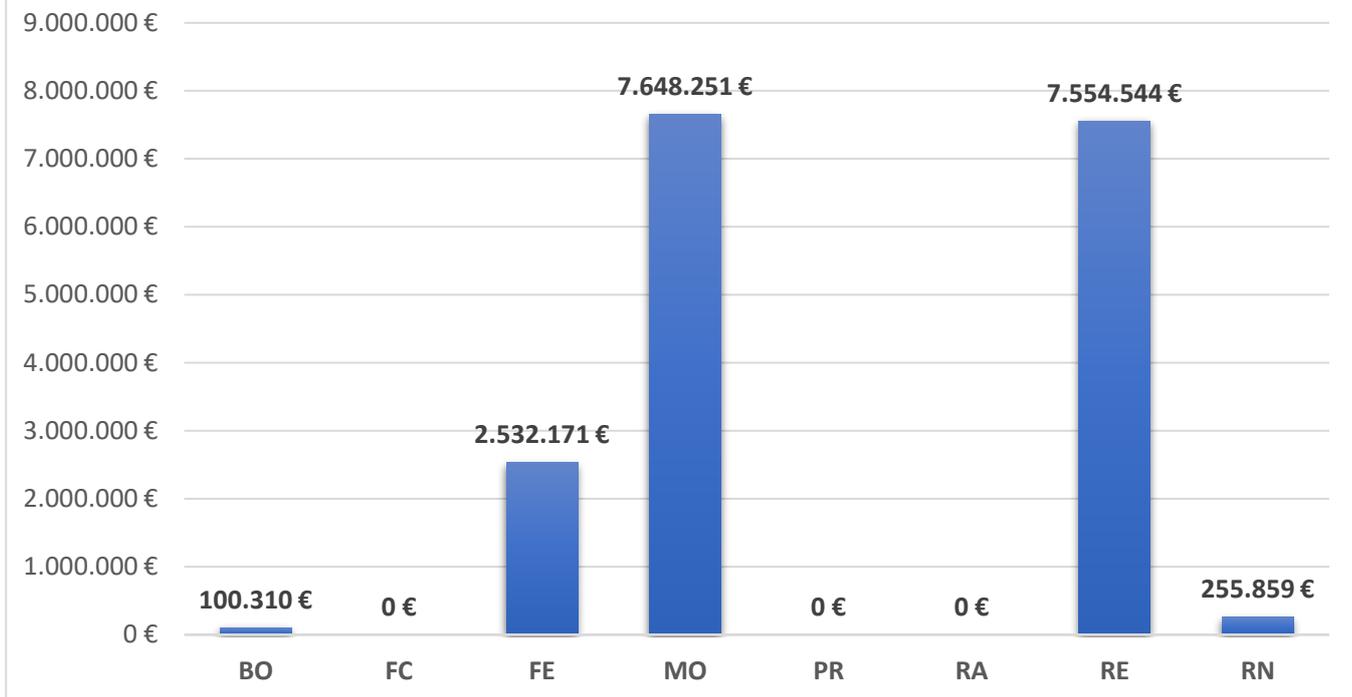


Beni progetto FER

Infine, si riportano gli Immobili da alienare - **progetto FER** suddivisi per Provincia. Anche in questo caso i beni sono rappresentati in base al valore patrimoniale ma, a differenza di quanto accadeva per le categorie precedenti, in questo caso il patrimonio più consistente si trova nella provincia di Modena.

Nel grafico di seguito riportato il valore degli immobili a Modena evidenzia l'intervento del Comune che ha intrapreso un processo di valorizzazione della Stazione Piccola di Modena che, oltre al recupero dell'edificio storico principale prevede la trasformazione urbanistica delle ex-aree deposito, poste a sud del tracciato ferroviario, incluse nel conteggio.

PAV 2024 IMMOBILI PROGETTO FER



PARTE III ATTUAZIONE DEL PIANO

1 - Approvazione e attuazione del piano

A seguito della messa a punto del presente Piano e dei relativi allegati, in cui sono elencati tutti i beni regionali ritenuti non strategici clusterizzati in Beni da Alienare, Beni da Valorizzare e Beni Progetto F.E.R., viene redatto l'atto deliberativo per la successiva approvazione da parte della Giunta Regionale, previa informativa alla Commissione Assembleare "Bilancio Affari Generali ed Istituzionali".

Il Piano, redatto in considerazione delle osservazioni dei settori competenti delle Direzioni regionali, Settore attività faunistico-venatorie e sviluppo della pesca e Settore aree protette, foreste e sviluppo, Settore trasporti, infrastrutture e mobilità sostenibile, dandone informazione al Settore Patrimonio culturale (ex IBACN) perché possa esprimere parere, viene allegato al bilancio di previsione a cura della Direzione generale Finanze e successivamente all'approvazione del bilancio di previsione, del piano medesimo, viene data comunicazione sul Bollettino ufficiale telematico della Regione Emilia-Romagna.

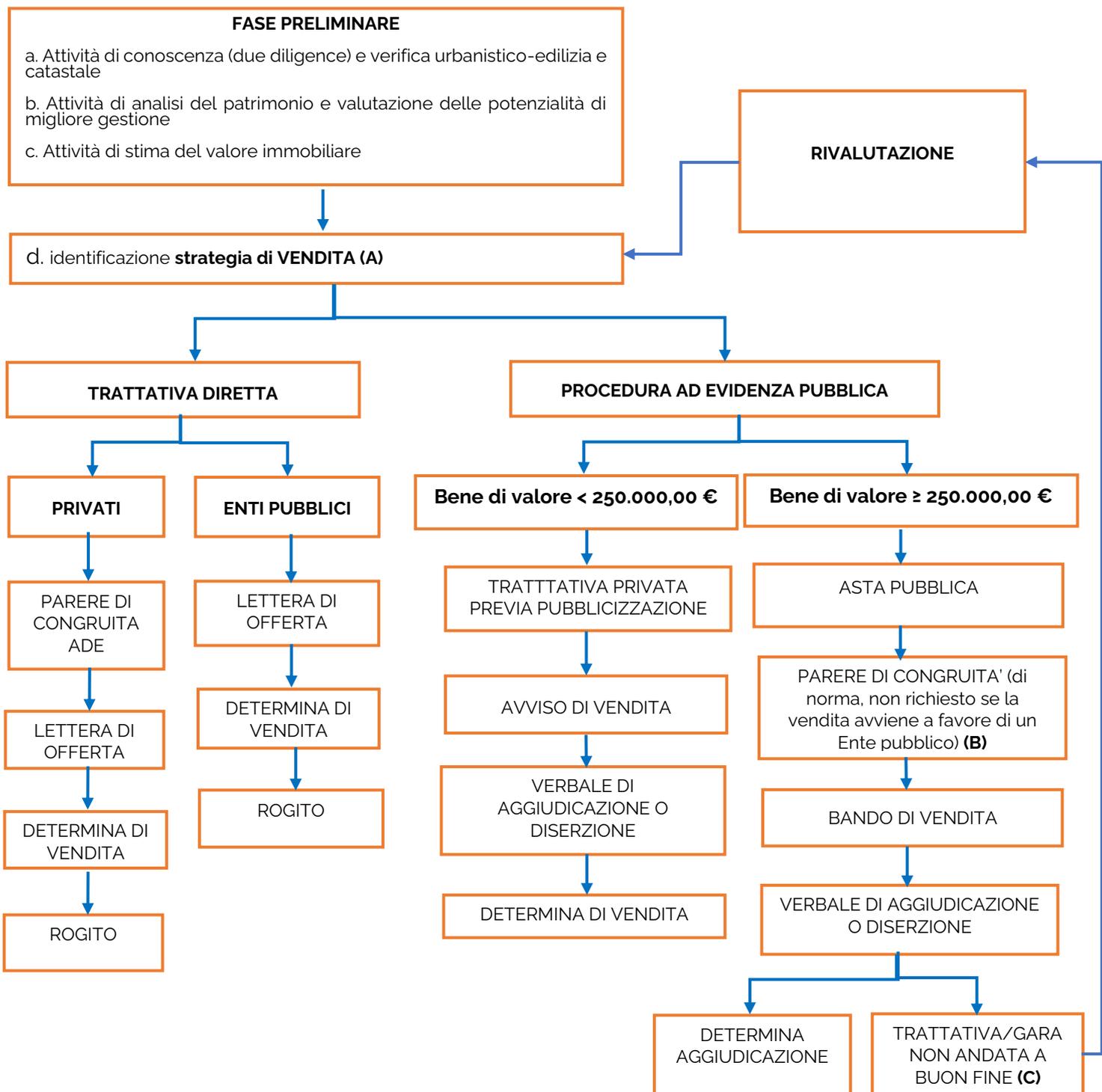
Nell'attuazione del Piano si osservano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

A partire dalle attività di conoscenza ed analisi dei beni oggetto del piano è individuata la strategia progettuale che prevede, come già indicato, l'**alienazione** o la **valorizzazione** e si attua con l'avvio dei relativi processi di seguito descritti.

A. IL PROCESSO DI ALIENAZIONE – A1 Procedure ordinarie; A2 Progetto FER s.r.l.

Quando la progettualità prevista è l'alienazione il piano si attua attraverso gli strumenti tradizionali della vendita diretta, dove possibile, o mediante asta pubblica, ai sensi della L.R. 10/2000 – Disciplina dei beni regionali e s.m.i, della Delibera 172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione e della Delibera 2108 del 10/12/2018 - Integrazione degli Indirizzi.

Di seguito si riporta il diagramma di flusso del **processo di vendita**:



Note allo schema di vendita riferite alle lettere (A), (B), (C):

(A) Questa procedura si applica per **beni immobili liberi**, nel caso di **beni condotti da terzi** "i conduttori di immobili urbani, ad uso abitativo o commerciale, e di fondi rustici hanno diritto di prelazione", la Regione può pertanto procedere alla vendita a trattativa privata diretta quando:

- il bene è venduto a persone che possono far valere il diritto di opzione;
- il bene è acquistato da un ente pubblico o società a prevalente capitale pubblico con vincolo di destinazione a finalità di pubblico e generale interesse.

(Punto b) dell'Allegato alla "DGR n. 172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione" intitolato PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO)

(B) Qualora la **vendita avvenga a favore di un ente pubblico** non è, di norma, richiesta la verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio (ora delle Entrate) della perizia di stima predisposta dai competenti uffici regionali.

(Punto d) della "DGR n.172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione")

(C) Gli alloggi liberi sono alienati: (i) a trattativa privata previa idonea pubblicizzazione, qualora il valore di stima dell'immobile non superi l'importo di 250.000 euro;
(ii) mediante asta pubblica qualora il valore di stima dell'immobile superi l'importo di 250.000 euro.

Qualora il primo esperimento di vendita risulti infruttuoso ovvero in caso di asta deserta, l'alloggio potrà essere venduto, previa idonea pubblicizzazione, a trattativa privata con un abbattimento del prezzo fino ad un massimo del 10%. Qualora anche tale esperimento di vendita risulti infruttuoso, la vendita potrà avvenire, sempre a trattativa privata e previa ulteriore pubblicizzazione, ad un prezzo abbattuto fino ad un ulteriore 15%.

Nel caso di immobili occupati l'immobile è offerto in opzione al conduttore, indipendentemente dal nomen juris adoperato dall'Amministrazione all'atto della stipula del contratto (concessione, locazione, affitto o eventuale altro),[...] Il prezzo di cessione è quello risultante dalla perizia di stima, assumendo l'immobile come libero da vincoli contrattuali.

[...] Se il conduttore non esercita il diritto di opzione, l'immobile viene posto in vendita con la procedura prevista per gli immobili liberi, fatto salvo il diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo.

(Allegato alla "DGR n. 172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione" intitolato "Programma di valorizzazione del patrimonio non strategico":

- punto c) vendita dei beni ad uso abitativo
- punto d) - vendita degli immobili ad uso non abitativo e terreni)

L'alienazione dei beni immobili regionali è normata con L.R. 10/2000 e s.m.i., e con DGR n. 1551 del 30/07/2004 la Giunta ha approvato gli indirizzi di valorizzazione del patrimonio regionale non strategico, successivamente precisati:

- in ordine alle procedure e ai criteri di vendita con DGR n. 172 del 20/02/2006;
- in ordine ai nuovi criteri estimativi con DGR n. 2108 del 10/12/2018.

Nel processo di alienazione la stima è parte fondamentale del processo di vendita. Si riporta a puro titolo informativo, rimandando al testo integrale, un estratto dei criteri estimativi indicati nella DGR n. 2108 del 10/12/2018, sopra citata, per individuare il "Più Probabile Prezzo di Mercato" dei beni immobili da alienare, suddividendoli per categoria di utilizzo:

- **Edifici ad uso abitativo:** *il loro prezzo di cessione è sempre determinato con apposita perizia di stima riferendosi, per la ricerca dei parametri unitari di mercato, principalmente alle quotazioni semestralmente pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia delle Entrate per poi applicare gli eventuali aumenti e/o riduzioni in funzione delle caratteristiche proprie di ogni singolo cespite, verificata, sotto il profilo della congruità, dal competente Ufficio Provinciale del Territorio dell' Agenzia delle Entrate in caso di vendita a trattativa privata mentre, nell' ipotesi di alienazione mediante pubblico incanto, solo quando il valore da porre a base d'asta superi €. 250.000,00;*
- **Edifici ad uso "non abitativo" :** *il loro prezzo di cessione è sempre determinato con apposita perizia di stima riferendosi, per la ricerca dei parametri unitari di mercato, principalmente alle quotazioni semestralmente pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia delle Entrate per poi applicare gli eventuali aumenti e/o riduzioni in funzione delle caratteristiche proprie di ogni singolo cespite, verificata, sotto il profilo della congruità, dal competente Ufficio Provinciale del Territorio dell' Agenzia delle Entrate in caso di vendita a trattativa privata mentre, nell' ipotesi di alienazione mediante pubblico incanto, solo quando il valore da porre a base d'asta superi €. 250.000,00;*
- **Terreni a destinazione edificatoria:** *il loro prezzo di cessione è sempre determinato con apposita perizia di stima riferendosi, quando possibile, ai parametri unitari fissati per la determinazione della base imponibile ai fini IMU delle aree edificabili da parte dell'Amministrazione Comunale in cui gli stessi sono ubicati ovvero, in caso non siano reperibili, procedere applicando il criterio estimativo del cosiddetto "Valore di trasformazione" riferendosi principalmente alle quotazioni semestralmente pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore del fabbricato a nuovo ed al prezziario DEI per i costi di costruzione , poi verificata, sotto il profilo della congruità, dal competente Ufficio Provinciale del Territorio dell' Agenzia delle Entrate in caso di vendita a trattativa privata mentre, nell' ipotesi di alienazione mediante pubblico incanto, solo quando il valore da porre a base d'asta superi €. 250.000,00;*
- **Terreni privi della possibilità edificatoria:** *il loro prezzo di cessione è sempre determinato con apposita perizia di stima riferendosi ai valori di mercato da ricercarsi per comparazione con beni simili e/o assimilabili tenendo per poi applicare gli eventuali aumenti e/o riduzioni in funzione delle caratteristiche proprie di ogni singolo cespite , verificata, sotto il profilo della congruità, dal competente Ufficio Provinciale del Territorio dell' Agenzia delle Entrate in caso di vendita a trattativa privata mentre, nell' ipotesi di alienazione mediante pubblico incanto, solo quando il valore da porre a base d'asta superi €. 250.000,00.*

Come già indicato nel quadro normativo della Parte I, l'inserimento nel PAVER dei beni immobili, tiene luogo all'autorizzazione alla vendita, prevista all'art. 9 bis co. 1 L.R. n. 10/2000 e s.m.i. e li rende disponibili, qualora non lo fossero, solo ai fini della vendita medesima, permettendone la classificazione in quanto tali solo a seguito di atto dirigenziale che approva la vendita.

Ai sensi del comma 2 del richiamato art. 9 bis della L.R. n. 10/2000 e ss.mm.ii., all'attuazione delle operazioni di vendita previste dal Piano di Alienazione e Valorizzazione provvede il competente Dirigente del Settore Patrimonio, Logistica, Sicurezza e Approvvigionamento.

Laddove il processo di vendita non si sia concluso a seguito di aste andate deserte, è necessario analizzarne le motivazioni caso per caso mettendo in atto azioni volte a modificare il risultato, anche migliorando l'adempimento della pubblicità e valutando l'eventuale coinvolgimento di soggetti esterni specializzati nella vendita, conoscitori del mercato e del territorio per l'individuazione e l'attuazione della migliore strategia di vendita specifica per ogni immobile.

Viste le oggettive difficoltà legate all'alienazione di particolari beni (quali i relitti, le opere impiantistiche, etc.) le attività si concentreranno maggiormente sui beni che posseggono delle potenzialità/appetibilità migliori sul mercato tenendo anche in considerazione un'analisi costi-benefici per l'Ente.

A2 - Progetto FER

Sui beni oggetto del Progetto FER, Beni FER dell'allegato al presente documento, inseriti nel Piano ai fini dell'alienazione è "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L.", che li ha in gestione, che cura e assolve, in modo unitario, in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna tutti gli adempimenti, diretti e indiretti, connessi all'attuazione del piano di valorizzazione e dismissione sulla base di una procura speciale, come già indicato.

L'incarico si attua in stretta connessione con il piano degli interventi inerente al miglioramento e riassetto del sistema ferroviario regionale

La procedura di alienazione è comunque quella sopra riportata per le procedure di alienazione ordinarie. L'introito della alienazione deve essere destinato ad interventi di potenziamento ed efficientamento delle linee ferroviarie regionali.

Si conferma anche nel presente Piano la prosecuzione del progetto F.E.R. di alienazione degli immobili ritenuti non funzionali al sistema ferroviario tra gli immobili affidati in gestione alla medesima Società, in quanto si reputa che risponda a criteri di efficienza ed efficacia gestionale affidare a "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L.", l'incarico di curare e assolvere, in modo unitario, in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna tutti gli adempimenti, diretti e indiretti, connessi all'attuazione del piano di valorizzazione e dismissione di cui all'allegato "Beni FER" da attuarsi in stretta connessione con il piano degli interventi inerente il miglioramento e riassetto del sistema ferroviario regionale.

La delega da conferire attraverso procura alla società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. in relazione a tutti i beni del Progetto FER del Piano 2024 deve essere ampia in ragione della complessità degli adempimenti e delle operazioni da svolgere, dovendo la stessa comprendere anche i necessari interventi presso le Amministrazioni pubbliche coinvolte per chiedere la modifica degli strumenti urbanistici esistenti, non tutti identificabili con esatta precisione in via preventiva. In ogni caso non si dovranno determinare costi ed oneri aggiuntivi a carico del Bilancio Regionale.

La delega comprenderà, rinnovando la Procura in atto (Rep. 3582/2618 del 09/03/2021), lo svolgimento da parte di Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l. in nome per conto e nell'interesse della Regione Emilia-Romagna, delle seguenti attività, indicativamente quanto segue senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo:

- a) curare la redazione dei documenti necessari ad assolvere agli eventuali adempimenti previsti dal D.Lgs 22/01/2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- b) cedere i beni non più necessari all'esercizio del servizio ferroviario;
- c) tenere la regione Emilia-Romagna sollevata e indenne da qualsiasi molestia, reclamo o azione, anche da parte di terzi, in dipendenza, diretta e indiretta, dell'incarico ricevuto ed accettato;
- d) la società Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l. assolverà gli incarichi ricevuti secondo principi di efficienza, economicità e buona amministrazione, con facoltà di compiere atti e di assumere decisioni, anche a contenuto discrezionale ed a rilevanza esterna;
- e) ciascuna operazione immobiliare sarà conclusa all'esito positivo di un processo di verifica tecnico-amministrativa, secondo i principi della cd. "due diligence immobiliare";
- f) i beni di proprietà della Regione Emilia-Romagna potranno essere ceduti e, comunque potranno essere ceduti con la previa sdemanializzazione e riclassificazione come beni del patrimonio disponibile, da comunicare al responsabile della struttura regionale competente in materia di demanio e patrimonio per le opportune variazioni nei registri di consistenza dei beni regionali;

- g) i prezzi di vendita dei beni immobili saranno stabiliti sulla base di perizie di stima effettuate poste in essere ai sensi della L.R. n. 10/2000 e s.m.i e di criteri riportati al successivo punto h);
- h) la cessione dei beni regionali avverrà nel rispetto di quanto prevede la legge regionale n. 10/2000 e s.m.i. e dei criteri adottati in attuazione della L.R. 10/2000 medesima con propria deliberazione n. 1551 del 30/07/2004 e successivamente precisati con proprie deliberazioni n. 1236 del 25/07/2006, n. 172 del 20/02/2006, n. 630 del 02/05/2006, n. 1993 del 29/12/2006, n. 1633 del 1/10/2018 e n. 2108 del 10 dicembre 2018;
- i) verrà redatto e inviato alla Regione un report annuale dello stato di avanzamento delle procedure.

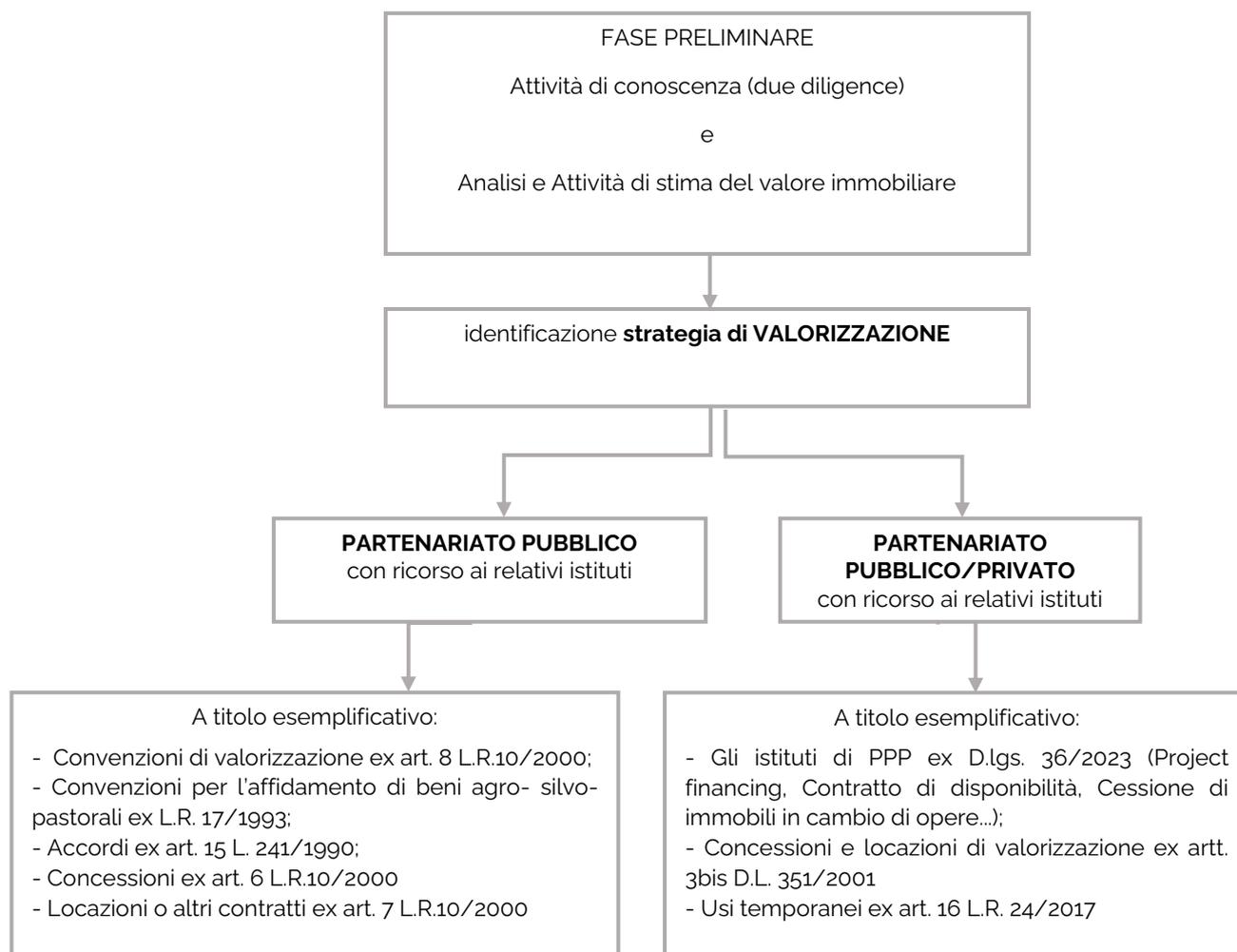
La Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente, successivamente all'approvazione del presente Piano, definirà, congiuntamente alla Direzione Generale Politiche Finanziarie specifiche modalità operative in ordine all' introito/incasso dei proventi delle alienazioni dei beni regionali, da destinare agli interventi previsti nell'ambito del nuovo assetto dei trasporti ferroviari nel territorio regionale, nonché in ordine a tutte le spese e gli oneri finanziari e fiscali nessuno escluso, connessi all'assolvimento degli adempimenti di cui sopra che verranno assunti direttamente a proprio carico della Società Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l., essendo escluso che possa gravare sulla Regione Emilia-Romagna qualsiasi onere direttamente o indirettamente connesso e, comunque, riferibile all'assolvimento dell'incarico affidato con il presente provvedimento.

A conclusione dell'incarico ricevuto, la Società "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L." consegnerà alla Regione Emilia-Romagna tutta la documentazione che le compete in quanto titolare della proprietà dei beni e la rendicontazione finale delle operazioni effettuate.

B – IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE

Quando la progettualità prevista è la valorizzazione il piano si attua attraverso gli istituti del partenariato pubblico o pubblico privato.

Di seguito si riporta il diagramma di flusso del processo di valorizzazione:



Attraverso questi strumenti la Regione ha inteso ed intende farsi parte attiva e promotrice di tutte le possibili azioni concrete volte ad innescare l'interesse di soggetti pubblici e privati per avviare processi di valorizzazione del patrimonio regionale.

Nel caso di avvio di processi di valorizzazione attraverso l'attivazione di **partenariato pubblico** occorre in particolare fare riferimento al novellato art. 8 comma 1 bis della L.R. 10/2000 e s.m.i, modificato con L.R. 8/2021, con cui la Regione ha inteso innescare un percorso innovativo prevedendo, nell'ipotesi di affidamento in gestione di beni regionali ad Enti locali per finalità pubbliche generali, il **possibile concorso finanziario della Regione** negli investimenti propedeutici alla realizzazione del piano di utilizzo proposto; il concorso finanziario regionale è stato previsto anche in relazione agli affidamenti in gestione già in essere e ritenuti meritevoli per l'utilizzo proposto.

In coerenza con i principi costituzionali di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza, la Regione ha reputato di mettere a disposizione complessi immobiliari regionali dismessi agli Enti sopracitati, al fine di destinarli a finalità pubbliche nel senso sopra esposto, prevedendo inoltre

la possibilità di un diretto concorso finanziario regionale per la realizzazione di progetti di valorizzazione che verranno proposti.

Questo percorso di valorizzazione è un'opzione applicabile a tutti i beni presenti nel PAV; infatti, anche quelli che ora sono stati indicati come da alienare, se le condizioni o il contesto dovessero variare, potrebbero essere considerati come da valorizzare.

Al fine di dare concreta attuazione al novellato disposto normativo con l'approvazione del Piano vigente (DGR 2010/2021) la Regione ha integrato gli indirizzi per la gestione e trasparenza del patrimonio, così come previsto dalla art 15 della L.R. 10/2000 e s.m.i., come di seguito riportato:

*Dell'adozione del Piano verrà data **ampia divulgazione** al fine di acquisire manifestazioni di interesse da parte degli Enti del territorio su cui insistono i beni, stimolando anche la realizzazione di una progettualità condivisa tra i vari livelli Istituzionali e tra le realtà anche imprenditoriali presenti sul territorio.*

*Il finanziamento regionale sarà erogato **previa valutazione specifica** dei progetti e dei piani di utilizzo proposti e potrà sostenere progetti d'intervento ricadenti nelle seguenti tipologie, indicate a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:*

- *interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana di aree in stato di abbandono/degrado*
- *interventi di manutenzione e messa in sicurezza;*
- *interventi di efficientamento energetico degli edifici;*
- *interventi di miglioramento della risposta sismica ai sensi della normativa vigente;*
- *interventi di rimozione di manufatti e parti edilizie con presenza di sostanze nocive e pericolose;*
- *interventi di superamento delle barriere architettoniche;*
- *interventi di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente naturale e/o del contesto storico culturale di riferimento del bene;*
- *interventi tesi ad attuare la riorganizzazione di servizi, sedi e attività istituzionali o di associazioni locali.*

*Destinatari del finanziamento possono essere **Enti Locali** (Comuni, Unioni di Comuni, Province, Città Metropolitana di Bologna), cui il contributo potrà essere erogato nei limiti delle risorse finanziarie stanziare a Bilancio e previa valutazione del progetto in base all'obiettivo di portare un valore aggiunto (economico, turistico, sociale, culturale ecc.) al patrimonio della Regione Emilia Romagna, alla qualità e l'innovazione della proposta progettuale, alla consistenza ed il rilievo delle reti e dei partenariati coinvolti o sviluppati per l'attuazione, alle ricadute del progetto sul territorio di riferimento, in termini in particolare valenza educativa e sociale dell'uso proposto.*

*Nella valutazione dei progetti di valorizzazione elaborati si terrà conto dei seguenti **elementi qualitativi prioritari**:*

- *la realizzazione di percorsi partecipati e l'attivazione di usi temporanei;*
- *la partecipazione economica di soggetti pubblici (diversi da Regione) e/o di soggetti privati (PPP);*
- *la partecipazione a progetti/ finanziamenti comunitari (risorse UE)*
- *la presentazione di progetti di valorizzazione da parte delle Unioni di Comuni con progettualità comprendono il territorio dell'Unione.*

*La Giunta Regionale, in caso di ammissione al finanziamento, approverà la procedura e la **convenzione** che disciplinerà i rapporti tra le parti per l'affidamento in gestione dei beni regionali, indicante, tra l'altro, la definizione del Piano di utilizzo e l'individuazione delle iniziative ammesse, nonché l'esatta quantificazione, assegnazione e concessione dei contributi e le relative modalità di rendicontazione ed erogazione.*

L'Ente gestore si assumerà l'onere di realizzare direttamente gli interventi nel pieno rispetto delle norme vigenti. L'Ente gestore utilizzerà il bene affidato al fine di realizzare il Progetto corredato dal Piano Economico Gestionale.

In coerenza con il principio di sussidiarietà previsto dall'art. 118 della Costituzione, nella realizzazione del progetto gestionale l'ente locale potrà avvalersi, nel rispetto delle normative vigenti, della collaborazione di enti, persone giuridiche pubbliche o private, cittadini e associazioni del territorio e potrà provvedere allo sfruttamento economico del bene a condizione che il ricavato di tale attività sia completamente reinvestito nella manutenzione dei beni gestiti.

L'ente locale è e rimarrà, comunque, l'unico interlocutore della Regione per qualsiasi questione afferente alla convenzione di affidamento in gestione. I beni saranno affidati a titolo gratuito, in considerazione della natura dell'affidatario e dell'uso previsto e dell'impegno di custodire ed effettuare la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria a presidio del bene e necessari a mantenere nel tempo la piena e totale funzionalità dei beni medesimi.

Saranno, altresì, a carico dell'Ente Locale anche gli ulteriori interventi che dovessero rendersi necessari per adeguare i beni alle norme nel tempo vigenti in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, ai sensi del D.Lgs. n. 81/08, e successive modificazioni e integrazioni.

In caso di beni vincolati ipso Jure o dichiarati di particolare interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice Urbani si osserveranno le disposizioni del medesimo decreto anche con particolare riferimento a quanto disposto dall'art 52 comma 3.

Nel caso di attivazione di percorsi di valorizzazione in **partenariato pubblico-privato** è possibile fare riferimento ai diversi istituti che possono costituire strumenti di promozione della qualità dell'intervento e di attivazione per promuovere processi di democrazia attiva e basata sul coinvolgimento e la responsabilizzazione, secondo principi mutuati dalla nuova cultura imprenditoriale.

A titolo di esempio l'istituto degli usi temporanei (in attuazione dell'art. 16 della LR n. 24/2017 che li promuove "allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali") a cui ricorrere come innesco della rigenerazione urbana attraverso il dialogo tra differenti attori e interessi in causa.

A seconda dei casi è da valutare anche l'opportunità di avviare concorsi di idee e di progettazione intesi come uno degli strumenti possibili per promuovere un confronto di qualità intorno ai temi della rigenerazione urbana che intende rispondere alle necessità di miglioramento della qualità degli spazi e quindi anche della vita delle persone;

Il ricorso a processi partecipativi mediante i quali orientare l'attività di un territorio al raggiungimento dei bisogni e delle necessità di chi lo vive (approccio bottom-up), per raggiungere il benessere sociale e familiare oltre che quello economico e finanziario.

Le risorse per finanziare i progetti di valorizzazione nell'ambito dei partenariati potranno essere reperite cogliendo anche, quando previsto, le opportunità offerte a titolo indicativo da:

- FESR – Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale per il periodo 2021-2027 che prevede «Investimenti a favore dell'occupazione e della crescita» e la «Cooperazione territoriale europea»;
- P.N.R.R. – Piano nazionale di Ripresa e Resilienza;
- Bandi promossi dalla Regione, come quelli rivolti negli anni scorsi ai Comuni sotto i 60mila abitanti, a sostegno di processi di rigenerazione urbana e sociale attraverso il

recupero ed il riutilizzo del patrimonio pubblico e il rafforzamento delle infrastrutture sociali, al quale potrebbe accedere l'ente gestore;

Nel caso di PARTENARIATO PUBBLICO/PRIVATO si può fare ricorso ai fondi immobiliari. Rivestono particolare interesse i **Fondi immobiliari ad apporto pubblico**, costituiti per efficientare i processi di sviluppo e di valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato, degli Enti territoriali, di altri Enti pubblici e delle società interamente partecipate dai predetti soggetti.

I principali soggetti coinvolti sono ad esempio:

- Invimit SGR S.p.A., interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, che:
 - a. promuove e gestisce Fondi immobiliari diretti, propri o di terzi
 - b. mediante il Fondo di Fondi, investe, a fronte della sottoscrizione di quote, in Fondi Target istituiti dagli Enti Territoriali e gestiti da SGR selezionate tramite procedura ad evidenza pubblica.
- CDP Investimenti Sgr (CDPI Sgr),
- l'Agenzia del Demanio

Gli investitori qualificati possono infatti investire in Fondi immobiliari ad apporto pubblico, partecipando alla gestione e percependo, alla liquidazione, il corrispettivo del valore degli immobili derivante dalla loro valorizzazione sul mercato:

La procedura prevede che gli apporti o trasferimenti di immobili in Fondi immobiliari avvengano sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente proprietario dei beni, previa selezione della Società di gestione del risparmio che dovrà gestire il Fondo (selezione mediante procedura ad evidenza pubblica)

Generalmente, sulla base di tali progetti, il fondo (o meglio la SGR che lo gestisce) si assume l'impegno di realizzare gli interventi di riqualificazione degli immobili in esso apportati, ponendoli a disposizione delle Amministrazioni interessate e dei privati, una volta completati, in cambio del riconoscimento di un periodo di gestione dei beni realizzati ovvero di un canone di locazione.

Il metodo con il quale approcciare alla complessità della materia della valorizzazione, rapportata alla complessità della normativa e alla pluralità degli strumenti di attuazione delle politiche strategiche (europee, nazionali e regionali), dovrà necessariamente prevedere competenze trasversali e una forte cooperazione tra forze pubbliche e forze private, per non perdersi nel perseguire i singoli obiettivi delle varie misure e riuscire, al contrario, a puntare ad obiettivi condivisi di più ampio respiro.

3 - Gli stakeholder e le modalità di coinvolgimento

Nell'attuazione del Piano la Regione potrà coinvolgere i soggetti che a titolo esemplificativo sono mappati nello schema che segue, nel quale viene evidenziato l'interesse e il grado di coinvolgimento.

Le modalità in cui si articolerà il processo di coinvolgimento dei diversi soggetti potenzialmente interessati al riuso dei beni regionali dismessi, sarà improntato a criteri di trasparenza e pubblicità dei percorsi tali da favorire la più ampia divulgazione dell'iniziativa e la partecipazione possibile, ciò potrà avvenire anche tramite la promozione di incontri/audizioni specifici, la pubblicazione delle informazioni sulla Sezione Patrimonio del sito web dedicato, la promozione di percorsi partecipativi.

Mappa degli stakeholder

Descrizione	Interessi	Tipo di coinvolgimento
Cittadini	Fornire il proprio parere/contributo di idee in ordine alla esigenza di spazi comuni	Collaborazione attiva all'ideazione/progettazione della destinazione futura dei beni
Associazioni in forma singola o associata	Fornire il proprio contributo alla ideazione di un progetto di destinazione futura dei beni e della loro gestione futura	Collaborazione attiva per l'ideazione/progettazione della destinazione futura dei beni
Enti locali/Università	Contribuire alla realizzazione di un processo che consenta di restituire alla fruizione pubblica un complesso immobiliare inutilizzato situato nel proprio territorio	Acquisto o assunzione in gestione di beni regionali
Regione	Innovare il processo di valorizzazione del proprio patrimonio per ridurre il numero degli immobili in disuso.	Responsabilità e direzione del processo

PARTE IV – IL MONITORAGGIO E GLI INDICATORI

Il PAV 2022 ha definito il sistema di monitoraggio e valutazione del piano al fine di individuare le tappe di avvicinamento agli obiettivi finali, accertando l'efficacia delle strategie adottate o l'eventuale necessità di revisione del piano stesso nelle successive annualità. A tal fine sono stati individuati, ex ante, alcuni indicatori che si riportano di seguito.

Nel MEDIO PERIODO (annuale) in relazione alla valutazione in itinere delle fasi preliminari di conoscenza, analisi ed individuazione della strategia:

- Diminuzione del grado di complessità proporzionalmente al completamento del Quadro Conoscitivo di dettaglio del bene immobile
- Conferma della progettualità individuata in relazione all'affinamento della valutazione eseguita
- Adempimenti di pubblicità effettuati

Nel LUNGO PERIODO (2022-2024) in relazione alla valutazione dell'attuazione del piano:

- Numero di procedimenti di valorizzazione avviati
- Numero di procedimenti di vendita chiusi sul totale di quelli avviati
- Risorse incamerate rispetto ai procedimenti chiusi

Il monitoraggio e le eventuali revisioni necessitano di coordinamenti con frequenza periodica e in modalità trasversale alle varie aree coinvolte.

Infine, è prevista una valutazione ex-post che analizza i risultati dei singoli processi e del piano intero per rilevarne eventuali punti critici, per l'implementazione dei successivi PAV.

ESITI DEL MONITORAGGIO DEL PAV 2023

Il monitoraggio del Piano è l'attività costante che permette di garantirne la flessibilità, orientando gli approfondimenti da effettuare al fine di diminuire il grado di complessità attribuito al processo, di rilevare l'analisi conoscitiva già esperita o la necessità di completamento dell'indagine, problematiche tecnico/giuridiche risolte o da chiarire attraverso procedure complesse, per confermare o modificare le ipotesi progettuali individuate.

Si premette che l'attuazione del Piano vigente ha subito rallentamenti dovuti alla necessità di fare fronte all'alluvione che ha colpito la Regione a maggio 2023, a cui ha fatto seguito la ricognizione dei beni del patrimonio regionale nei Comuni alluvionati e la verifica del coinvolgimento dei beni inseriti nel Piano.

A fianco a ciò si è proceduto all'integrazione nella sezione alienazioni di alcuni beni immobili, su proposta delle Unioni che ne hanno la gestione, come già descritto nei paragrafi precedenti. Pertanto, si sono svolte le opportune verifiche al fine dell'inserimento.

Con riferimento agli indicatori scelti, sopra specificati, di seguito si riportano le attività svolte durante il 2023 per dare attuazione al Piano vigente.

A. Rafforzamento delle analisi conoscitive

Al fine di completare il quadro conoscitivo dell'immobile e ridurre il grado di complessità attribuito al processo per portarlo a completamento sono state svolte le seguenti attività:

- Sopralluoghi funzionali all'elaborazione degli attestati di prestazione energetica (APE) su alcuni edifici in cui non era stato fatto nel 2022;
- Sopralluoghi funzionali alla valutazione dello stato manutentivo e di occupazione;
- Verifiche di interesse culturale (VIC) sui beni con più di settanta anni (n. 4 beni);

- Stime funzionali alla vendita o a processi di presa in carico degli immobili occupati;
- Verifiche di lavori eseguiti da terzi occupanti gli immobili;
- Approfondimenti con Soprintendenza su alcuni beni inseriti nella sezione valorizzazioni;
- Sopralluoghi per verifica degli eventuali danni a seguito dell'alluvione di maggio 2023

B. Avvio delle azioni di valorizzazione

Si riportano le attività svolte per avviare le azioni di valorizzazione sui beni più complessi, che comprendono anche il confronto con Enti locali, in considerazione della definizione dei nuovi assetti oggetto dei Piani urbanistici generali (PUG), previsti dalla L.R. n. 24/2017, in via di elaborazione, nonché con le Soprintendenze.

• Cervia (RA), Colonia Varese

Il bene è costituito dalla Colonia marina, destinata ad ospitare i bambini al mare, e dalla vasta pineta circostante, costruito tra il 1937 ed il 1939 per iniziativa della Federazione dei Fasci della Provincia di Varese, nel Comune di Cervia, Milano marittima.

Dopo la partecipazione alla manifestazione di interesse in agosto 2022 promossa da CDP Immobiliare SGR S.p.A., diretta e coordinata da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A, volta all'acquisizione in proprietà o in diritto di superficie di immobili al Fondo turismo 3, che purtroppo non ha superato la seconda fase di selezione, si sono avviate interlocuzioni con la Soprintendenza al fine di intervenire nella maniera più efficace sull'immobile che presenta gravi problemi statici e che è a rischio occupazione illecita con conseguente pericolo per l'incolumità.

Si intende procedere in collaborazione con la Soprintendenza per avviare una analisi del degrado in modo da individuare i possibili interventi in considerazione dello stato in cui versa la struttura e nel rispetto dei vincoli di tutela da cui l'immobile è interessato.

Nel corso del 2023 si è provveduto ad una manutenzione straordinaria dell'area verde di pertinenza della colonia con la messa in sicurezza delle alberature per una fascia di 10 metri dal confine e in seguito è stato avviato l'intervento di riparazione della recinzione. Gli interventi sul verde e le lavorazioni edili sono stati programmati in modo tale da tenere in considerazione i periodi riproduttivi dell'avifauna presente nel Parco.

• Forlì (FC), ex mercato avicolo

Il complesso si sviluppa nella periferia a sud della città di Forlì ed è costituito da dieci fabbricati, di cui cinque da considerare principali, costruiti negli anni 60' ad eccezione del fabbricato colonico (c.d. ex casa del custode) presente al catasto del 1939, tuttavia risultato non di interesse culturale alla verifica effettuata nel corso del 2022. Un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode.

Dopo la riconsegna nel 2022 alla Regione del complesso da parte della Società che la deteneva in virtù di un Accordo tra le parti, permane la gestione temporanea di affidamento alla società Conad del fabbricato ex-incubatoio, immobile dalla stessa già occupato per attività commerciali.

Nel febbraio 2023 sono stati effettuati lavori di manutenzione sia del verde dell'area cortiliva della c.d. ex casa del custode e di riparazione di caditorie e grondaie al fine di evitare l'ammaloramento dello stabile. Prevista entro l'anno l'installazione di porte blindate e di inferriate alle finestre del piano primo per scongiurare tentativi di occupazione del bene e vandalismo.

Si è avviato un confronto con il Comune di Forlì in fase di consultazione preliminare del Piano urbanistico generale (PUG) in redazione al fine di avere elementi più adeguati di valutazione.

• Forlì (FC), "ex Centro Allevamento Selvaggina A.R.I.S."

Il bene consiste in un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Forlì, nella periferia nord-est, in località Bagnolo, attualmente in disuso e precedentemente destinato a centro per l'allevamento di selvaggina. Il complesso è costituito da un appezzamento di terreno e dai relativi edifici di pertinenza a destinazione faunistico-rurale.

Era stato avviato nel 2022 un confronto con il Comune di Forlì nell'ambito del Tavolo regionale, espressione delle competenze dei settori Agricoltura, Ambiente, Sanità e Programmazione territoriale, al fine di approfondire alcuni aspetti utili al Comune per l'elaborazione del Piano urbanistico generale (PUG), in elaborazione, e conseguentemente ad orientare le ipotesi di valorizzazione, in particolare riguardanti la definizione degli allevamenti avicoli. Il Settore regionale competente non ha ancora concluso le valutazioni in merito.

Il Piano urbanistico generale (PUG), attualmente in elaborazione, è in fase di consultazione preliminare.

Nel maggio 2023 è stato consegnato al Comune una parte di questo complesso a seguito della procedura d'urgenza per lo stoccaggio dei fanghi derivanti dall'alluvione. Il complesso è poi rientrato nel possesso della Regione, poiché il Comune ha deciso di far fronte diversamente al problema.

• Ostellato (FE), Villa Tassoni

Villa Tassoni è una antica residenza degli Estensi, attualmente inutilizzata, ubicata in zona centrale, all'interno di un ampio e secolare giardino. Nel corso del 2022 è stato completato l'intervento di restauro conservativo e manutenzione straordinaria relativo al muro di recinzione e sono stati effettuati i lavori di messa in sicurezza di una porzione di copertura a cui sono seguite indagini diagnostiche delle strutture lignee del tetto.

Entro il 2023 verrà avviata la sostituzione della copertura esistente.

• Ferrara (FE), ex Centro Operativo Ortofrutticolo (ex C.O.O.)

L'ex Centro Operativo Ortofrutticolo è inserito in un comparto in cui sono presenti la Fiera, il nuovo Centro Unificato per l'Emergenza della Protezione Civile (CERPIC), mentre è in fase di realizzazione il Centro Unificato Provinciale (CUP) e la nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE) con i laboratori.

L'edificio della Fiera esistente è affidato in gestione al Comune di Ferrara così come le relative opere esterne pubbliche (strade, aree verdi) attraverso convenzione trentennale stipulata in data 21/12/2015 Rep. 286, successivamente integrata con Atto Rep. 0454 /2022 che ha esteso la convenzione alle dotazioni di nuovo realizzo.

Tra la Fiera e l'Ex C.O.O. vi è una area verde inutilizzata per la quale resta in corso di valutazione l'ipotesi avanzata nel 2023 di inserimento di questo spazio nella nuova progettazione del CUP quale area di deposito dei mezzi di Emergenza Protezione Civile, ma anche altre progettualità potrebbero essere valutate.

Si è conclusa la riconsegna dell'immobile ex C.O.O. al Patrimonio Regionale da parte della Polizia Municipale che ne occupava alcuni spazi. L'immobile ora è libero.

Al cessare dell'occupazione dell'immobile si è proceduto a valutare alcune possibilità di valorizzazione, tra cui la candidatura ad un Bando proposto da Invimit sgr.

Invimit sgr, società partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha approvato il Progetto ispirato al meccanismo dell'offerta Pubblica di acquisto (OPA), strumento ideato dalla Sgr per acquistare immobili su tutto il territorio nazionale da destinare, in via prioritaria, alla realizzazione di residenze per studenti.

L'edificio è stato candidato in agosto all'Avviso di manifestazione di interesse ed è in attesa di valutazione da parte di Invimit sgr. Si è avviata la procedura di asta pubblica per riscontrare le possibilità di interesse del mercato ponendo a base d'asta il valore stimato dall'Agenzia delle entrate.

È stata avviata una interlocuzione con il Comune funzionale all'assunzione del Piano urbanistico generale (PUG [Comune di Ferrara | Pug Piano Urbanistico Generale](#)).

- Località Quartesana (FE), Ex Colonia campestre

Il complesso novecentesco è collocato in località Quartesana a circa undici chilometri dalla città. Conosciuto come "ex colonia Balbo" è costituito da un fabbricato principale (1.743 mc), che ripropone i canoni delle ville di campagna tipiche del Ferrarese, e due fabbricati accessori (palestra e casa del custode). È circondato da un terreno edificabile (circa 13.700 mq), di forma regolare e giacitura pianeggiante che risulta da anni incolto.

Sono state avviate interlocuzioni con il Comune che al momento non sembra interessato ad una eventuale concessione di valorizzazione.

Il bene è stato inserito nell'elenco delle proprietà oggetto del nuovo servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde da avviarsi entro l'anno. Il servizio prevede lo sfalcio dell'area, il monitoraggio e la manutenzione delle alberature.

- Terre del Reno (FE) - Sant'Agostino, EX Centro di formazione professionale

Il complesso è costituito da due fabbricati non vincolati: l'ex C.F.P. e la Palazzina Uffici. Parte della scuola è inagibile.

Nell'ottobre del 2023 è stata avviata una manutenzione straordinaria dell'area verde di pertinenza con previsione di un intervento manutentivo di messa in sicurezza degli stabili al fine di evitare intrusione di estranei e atti vandalici con chiusura dei vani attraverso pannelli lignei.

Si stanno avviando interlocuzioni con il Comune che è in fase di redazione del PUG con l'Unione Terre del Reno.

- Codigoro (FE), Ex E.N.A.O.L.I.

Il complesso immobiliare si trova nelle vicinanze dell'Abbazia di Pomposa ed è stato edificato negli anni '60 per ospitare un complesso scolastico, è costituito da 3 edifici a due o tre piani: ex ostello, ex centro scolastico-collegio ENAOLI e il magazzino.

Il complesso è in concessione al Comune di Codigoro con il quale sono in corso confronti al fine di valorizzare l'edificio.

- Comune di Serramazzoni (MO), Ex Colonia di Monfestino

Avviate interlocuzioni con la Soprintendenza rispetto ai vincoli sia per l'intervento sul verde che per la messa in sicurezza nonché in reazione alla tipologia di destinazioni d'uso e di interventi connessi.

- Parma (PR), Unità residenziali e uffici P.zza Matteotti, 9

È ripreso il confronto con i settori preposti alle attività abitative del Comune di Parma per finalizzare le scelte di intervento in alcuni fabbricati (progetto di valorizzazione per utilizzo per politiche abitative).

Il Centro Sportivo Italiano (CSI) di Parma in forza della convenzione, ha concluso l'adeguamento funzionale e la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate.

Infine, con riferimento al concorso finanziario della Regione in applicazione dell'art. 8 comma 1 bis L.R. n. 10/2000 e s.m.i. che prevede l'affidamento in gestione di beni regionali ad Enti locali per finalità pubbliche, si segnalano quanto segue:

- Castelmaggiore (BO), Villa Salina Malpighi co-finanziamento regionale agli interventi promossi dall'Ente locale che lo ha in gestione per finalità pubbliche. Stanziamento regionale pari ad € 30.000. Prima fase di lavori conclusa.
- Comune di Lizzano, rifugio denominato la Tavola del Cardinale, concorso finanziario pari a 69.000 EUR oltre imprevisti fino ad un max di 80.000 EUR. I lavori da cronoprogramma dovrebbero essere completati entro l'anno.

C. Azioni propedeutiche alle vendite, vendite avviate od effettuate

Con riferimento agli indicatori scelti si rileva l'avvio/conclusione delle seguenti vendite:

Beni inseriti nella sezione Alienazioni in via ordinaria

- È stata effettuata la vendita di due aree di sedime site nel Comune di Bagno di Romagna (FC). Risorse incamerate € 50.000,00 definite in via transattiva;
- È stata effettuata la stima per la vendita del complesso immobiliare costituito da un lotto di terreno e sovrastanti n. 3 piccoli manufatti a servizio del Rifugio Vittoria in Località Tagliole, Lago Santo in Comune di Pievepelago (MO), in corso la trattativa di vendita la cui conclusione è prevista entro l'anno (stima € 20.200,00).

Beni inseriti nella sezione Progetto FER riportati di seguito

- Ex deposito ferroviario di Guastalla (RE): a seguito di manifestazione di interesse all'acquisto l'immobile verrà posto a gara pubblica. È stata completata la perizia di stima ed è stato sottoscritto l'accordo con l'Agenzia delle Entrate che ha portato alla verifica di congruità del valore da porre a base di gara. Avviato il percorso di assegnazione. Prevista stipula compravendita entro l'anno 2023;
- Eseguite operazioni peritali per gli immobili inagibili e fatiscenti siti a Correggio (RE) sulla linea dismessa Bagnolo-Carpi, dismessa nel 1955, con immobili abbandonati in quel periodo e per le quali sono state riscontrate difficoltà a reperire la documentazione tecnica necessaria e ad accedere agli immobili, in parte crollati e inagibili.

D. Adempimenti di pubblicità effettuati

Relativamente agli adempimenti di trasparenza e pubblicità del piano e delle procedure in esso individuate e, più in generale, della gestione del patrimonio immobiliare della Regione Emilia-Romagna, si rilevano le seguenti azioni:

- Pubblicazione del PAVER 2023, di cui alla Delibera Num. 2142 del 05/12/2022, sul sito web del Patrimonio regionale scaricabile in formato open (pdf), senza autenticazione, alla seguente pagina [burertn366del12-12-2022 \(regione.emilia-romagna.it\)](http://burertn366del12-12-2022.regione.emilia-romagna.it);

- Pubblicazione, in data 20/12/022 della news "Approvato il nuovo Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna" nella homepage dell'area tematica Finanze visitabile al seguente link [Approvato il nuovo Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni – Finanze \(regione.emilia-romagna.it\)](http://Approvato il nuovo Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni – Finanze (regione.emilia-romagna.it));

- In corso la digitalizzazione del PAVER mediante la redazione di un sito web dedicato, navigabile tramite mappa georeferenziata. Prevista l'implementazione del sito con il Quadro Conoscitivo aggiornato e con le strategie individuate dal nuovo PAVER entro l'anno;

- Sono stati mantenuti i rapporti con le vetrine immobiliari regionale, Invest in Emilia-Romagna Real Estate (<https://realestate.investinemiliaromagna.eu/>) e nazionale, Invest in Italy Real Estate (<https://www.investinitalyrealestate.com/it/>) e coordinati i dati veicolati mediante le due piattaforme.

Nel corso del 2024 è previsto il riallineamento delle informazioni pubblicizzate con le priorità individuate dal nuovo PAVER;

- In Amministrazione Trasparente sono stati pubblicati gli elenchi relativi a: Fabbricati di proprietà della Regione, suddivisi per Provincia Terreni di proprietà della Regione, suddivisi per Provincia in ottemperanza del D.Lgs 33/2013.

È ancora in corso di realizzazione il software gestionale degli asset del patrimonio dell'ente che una volta implementato permetterà una conoscenza del patrimonio sotto i diversi aspetti che lo caratterizzano per una migliore gestione