



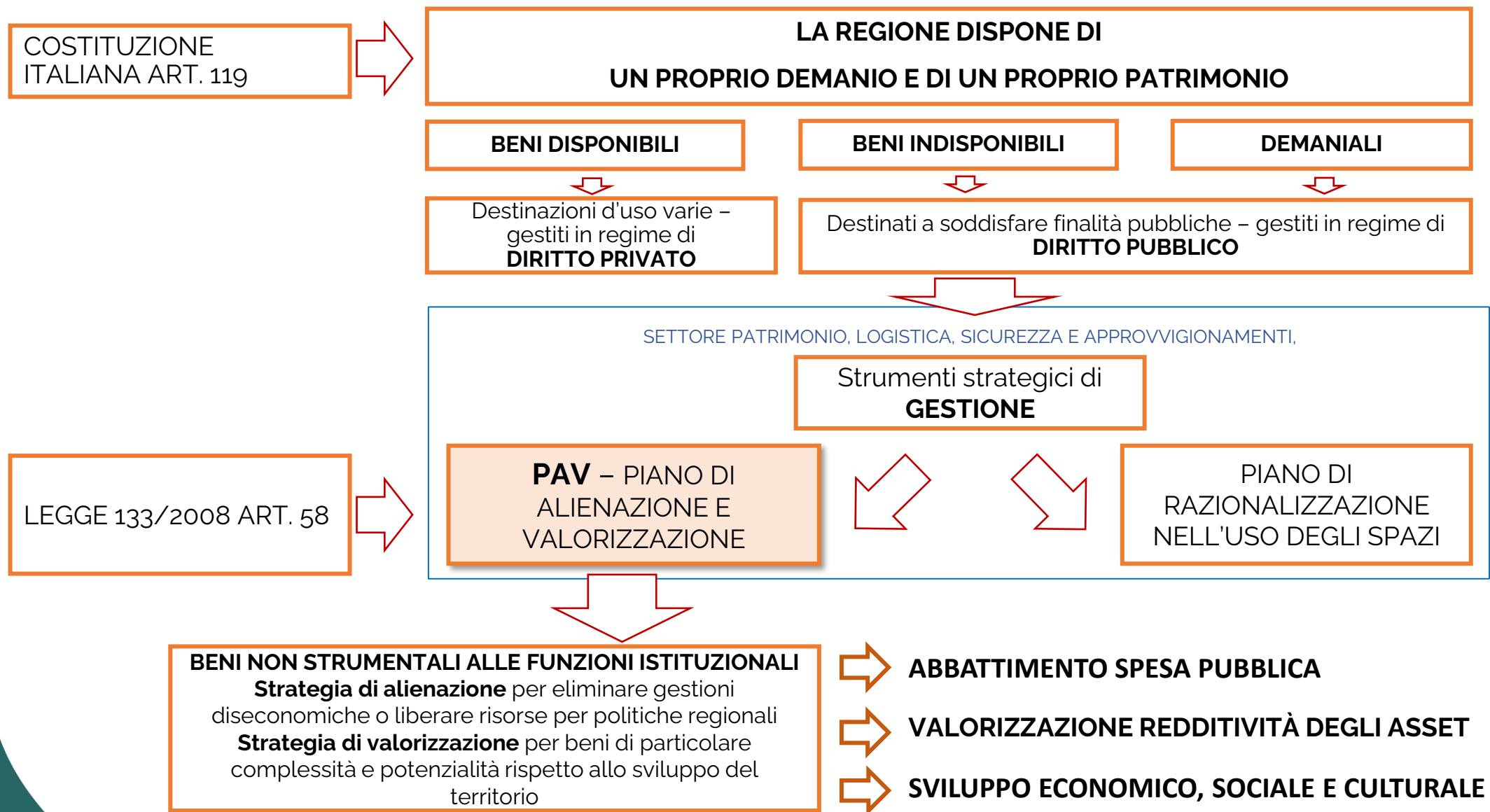
PAVER

**PAV**

# **Piano di Alienazione e Valorizzazione**

del patrimonio non strategico della  
Regione Emilia-Romagna

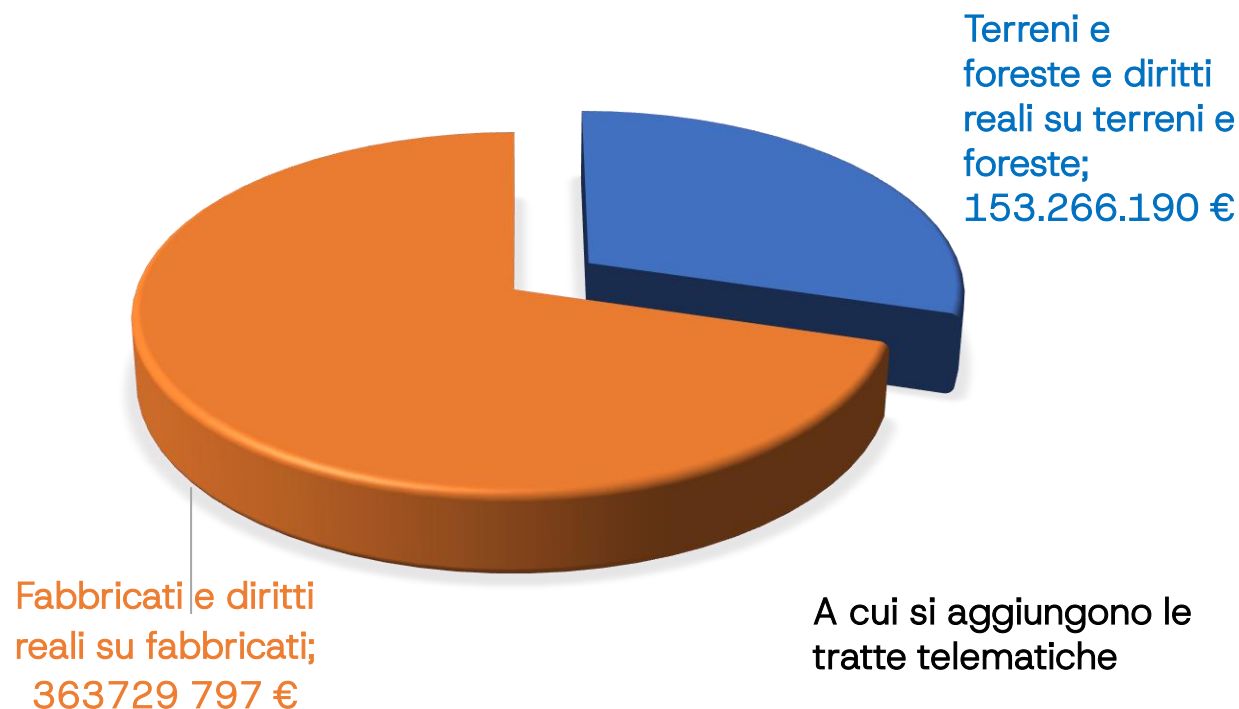
# Cos'è il PAV?



# Il patrimonio della Regione Emilia-Romagna 1|3

VALORE TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE RER  
DATI AL 31/12/2024 – CONTO PATRIMONIALE

Il **valore inventariale** complessivo dei beni iscritti al patrimonio regionale è **516.995.987 €\*\*** + **27.476.878 €** (tratte telematiche)



\*\* dati al 31 dicembre 2024 Conto Patrimoniale 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.

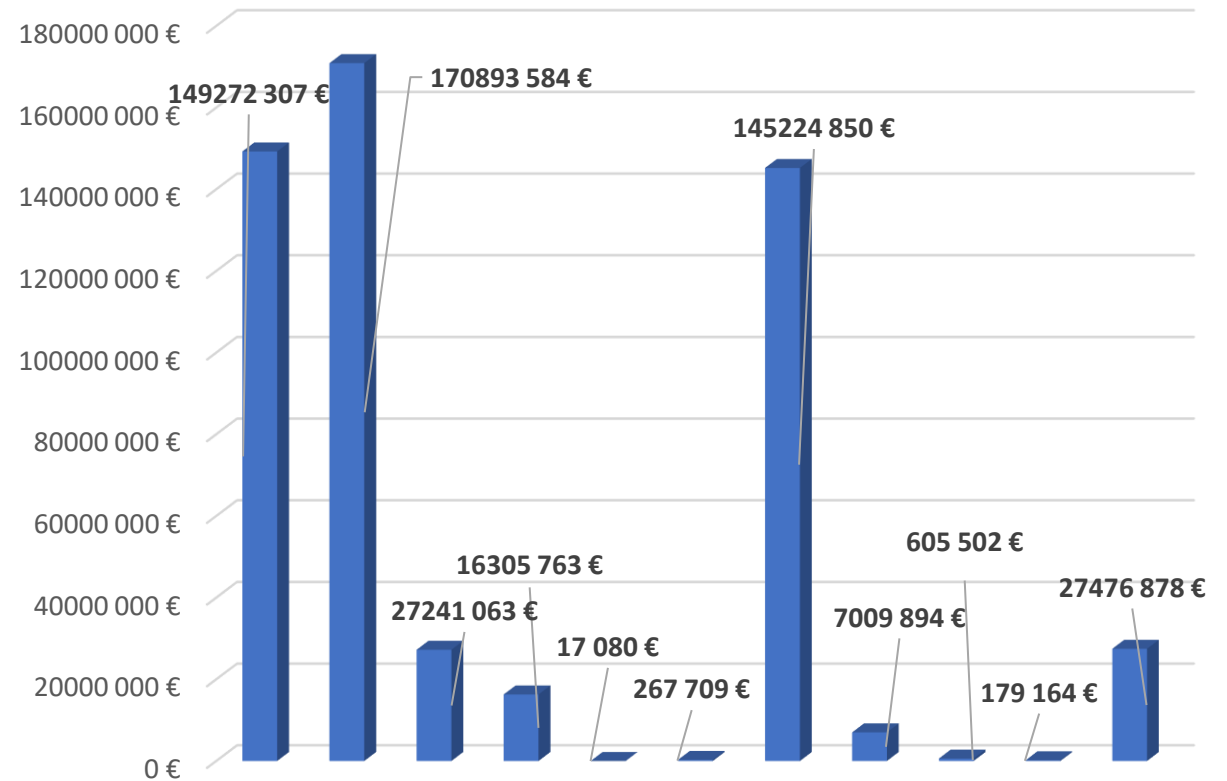


# Il patrimonio della Regione Emilia-Romagna 2|3

L'attuale patrimonio regionale\*\* può essere così suddiviso in base alle categorie inventariali e le relative categorie di utilizzo:

- A1-FABBRICATI IN USO DIRETTO
- B-FABBRICATI DATI IN USO
- C-FABBRICATI NON UTILIZZATI
- E-FABBRICATI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA
- S-FABBRICATI DIRITTI REALI DI GODIMENTO
- A-TERRENI E FORESTE IN USO DIRETTO
- B-TERRENI E FORESTE DATI IN USO
- C-TERRENI E FORESTE NON UTILIZZABILI
- E-TERRENI E FORESTE SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA
- S-TERRENI E FORESTE DIRITTI REALI DI GODIMENTO
- T-TERRENI E FORESTE TRATTE TELEMATICHE

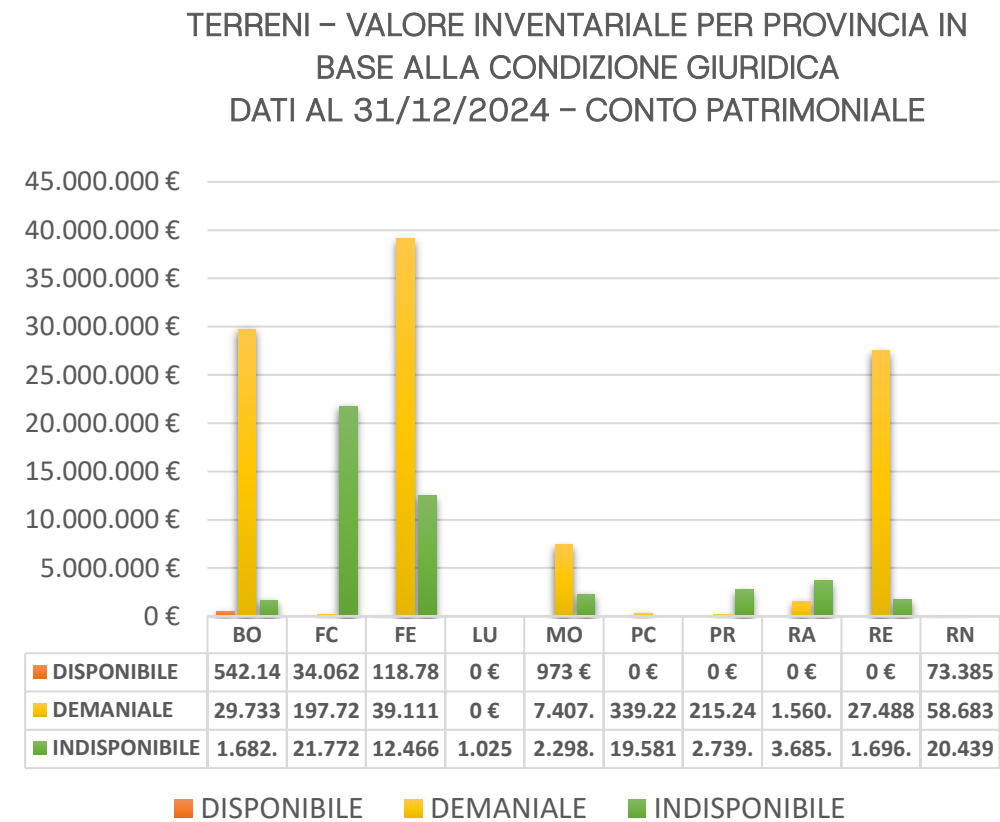
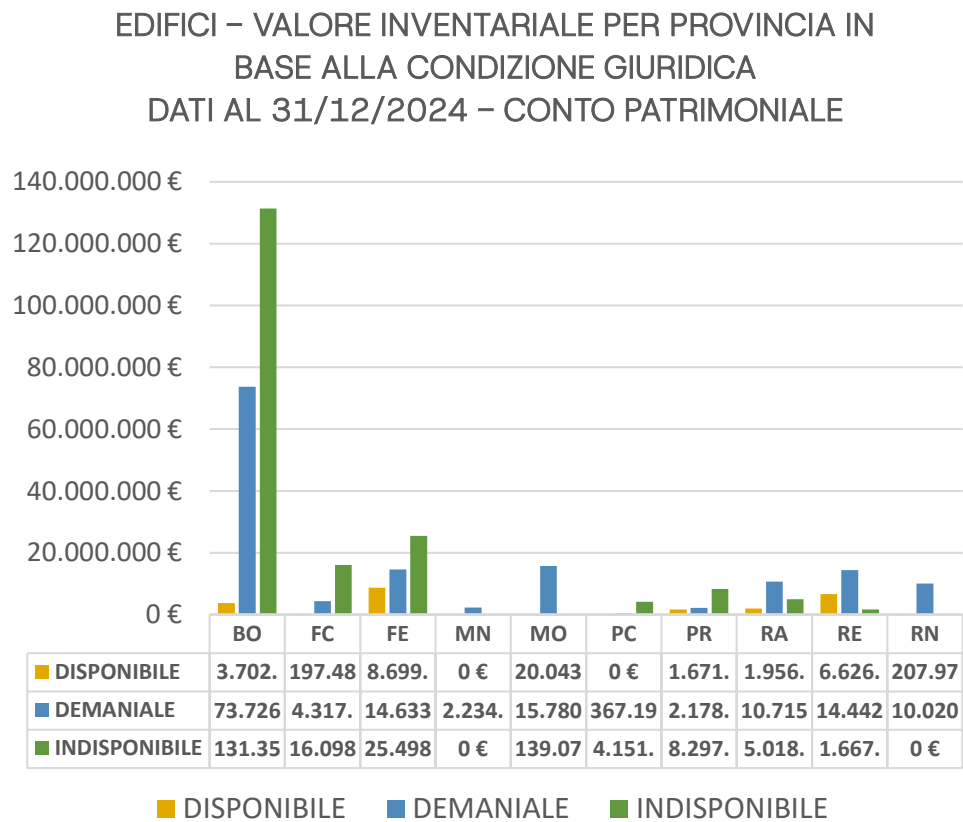
VALORE PATRIMONIO PER TIPOLOGIA DI BENI  
Dati al 31 dicembre 2024 – Conto Patrimoniale



\*\* dati al 31 dicembre 2024 Conto Patrimoniale. Nel grafico non sono considerate le acque minerali il cui valore in inventario risente della variazione del tasso di interesse pubblicato sul MEF annualmente, che può avere ampie oscillazioni.

# Il patrimonio della Regione Emilia-Romagna 3|3

I beni patrimoniali si suddividono in **demaniali inalienabili**, che non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, **disponibili**, aventi destinazioni d’uso varie e con la possibilità di essere dati a terzi in locazione o comodato, ed **indisponibili**, destinati principalmente a finalità pubbliche. Di seguito la distribuzione sul territorio:

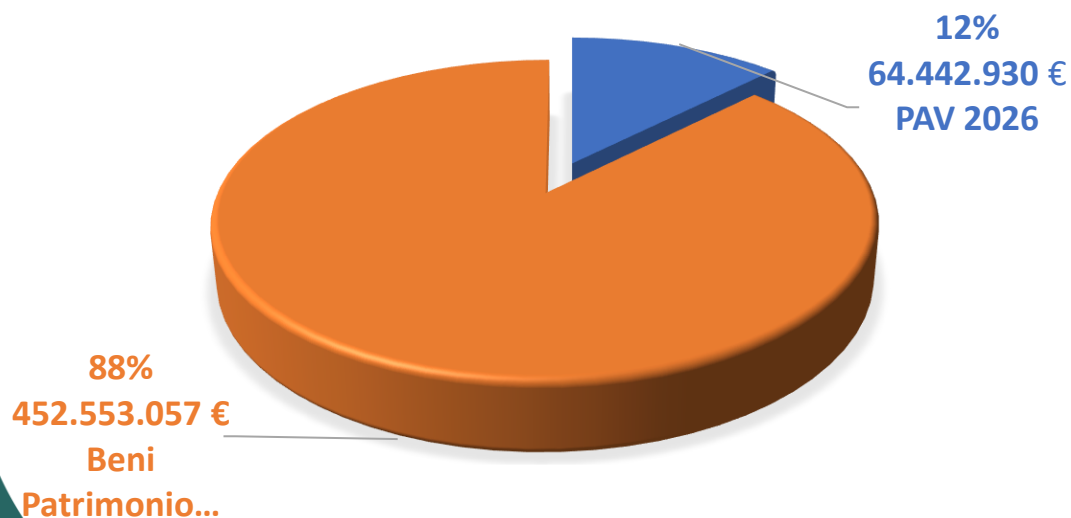


# PAV 2026 1|2

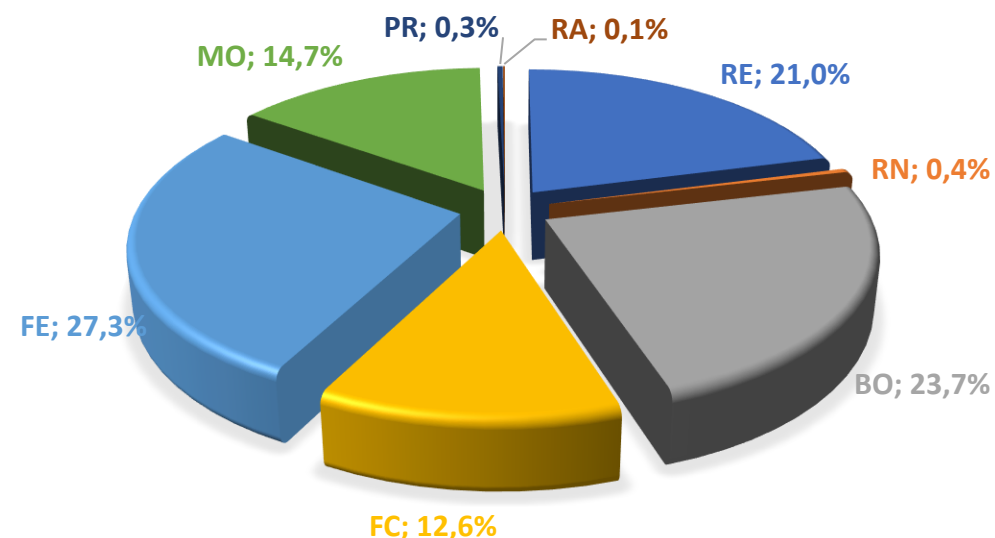
Il PAV 2026 conferma l'elenco degli immobili proposto nell'annualità 2025 rispetto ai quali non sono ancora stati avviati o conclusi i processi di alienazione o valorizzazione, a cui si aggiungono alcuni beni nella relativa sezione alienazione ( terreni di piccole dimensioni nel forlivese, un fabbricato industriale – centro carni – a Reggio Emilia in corso di restituzione alla Regione da parte degli affidatari, alcuni beni individuati in accordo con la Direzione trasporti e gestiti da FER srl) e dal quale elenco viene sottratta la ex Colonia Varese dalla sezione valorizzazione in quanto è stato avviato il percorso in tal senso attraverso un Protocollo d'intesa tra Enti.

Si conferma la metodologia del PAV vigente volta ad una **gestione** del patrimonio immobiliare **pubblico non svincolata** dall'idea di città e territorio a cui concorrono tutte le politiche regionali

**VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI RER  
ESTRAZIONE VALORI INVENTARIALI OTTOBRE 2025**



**PAV 2026 IMMOBILI PER PROVINCIA**

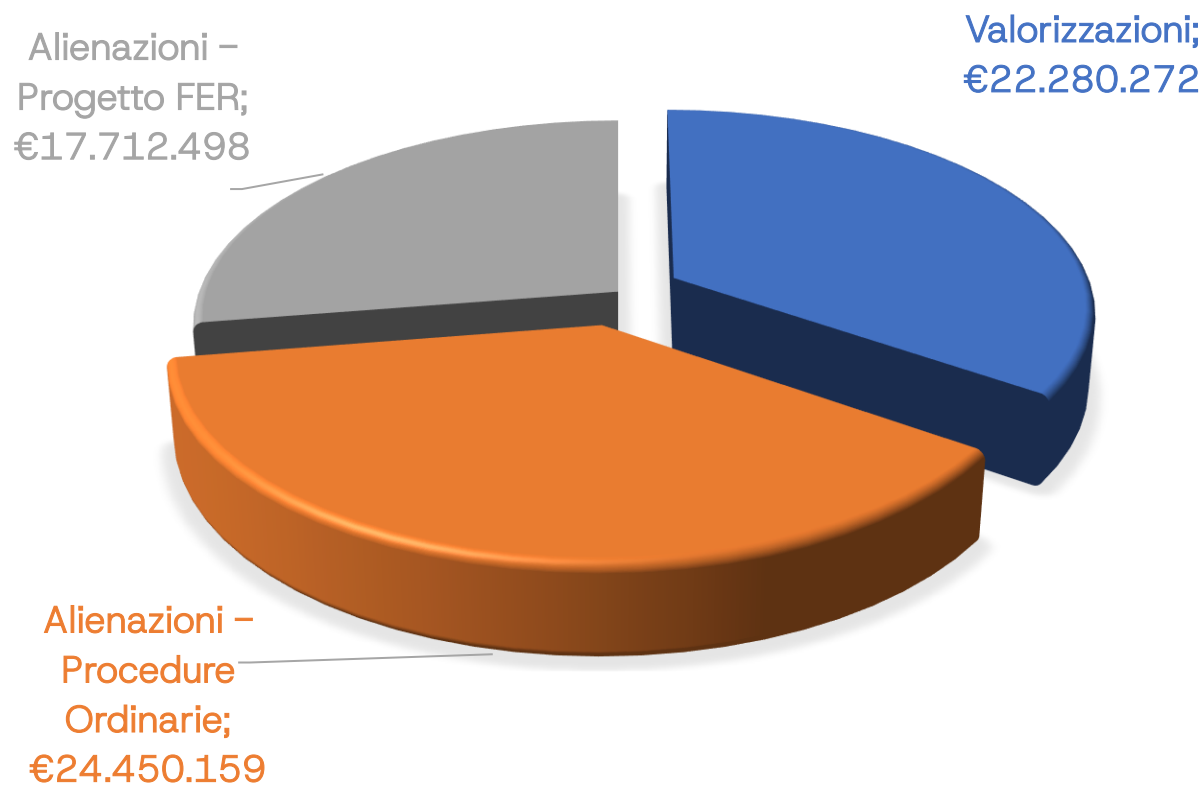


# PAV 2026 2|2

I beni presenti nel PAV 2026 presentato rimangono suddivisi in tre categorie a seconda del percorso di **alienazione/valorizzazione** individuato:

- Alienazione con procedura ordinaria
- Alienazioni – Progetto FER: affidato a “Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L.”, l’incarico di curare e assolvere, in modo unitario, tutti gli adempimenti, connessi all’attuazione del PAV da attuarsi in stretta connessione con il piano degli interventi di potenziamento e valorizzazione delle linee ferroviarie regionali
- Valorizzazioni

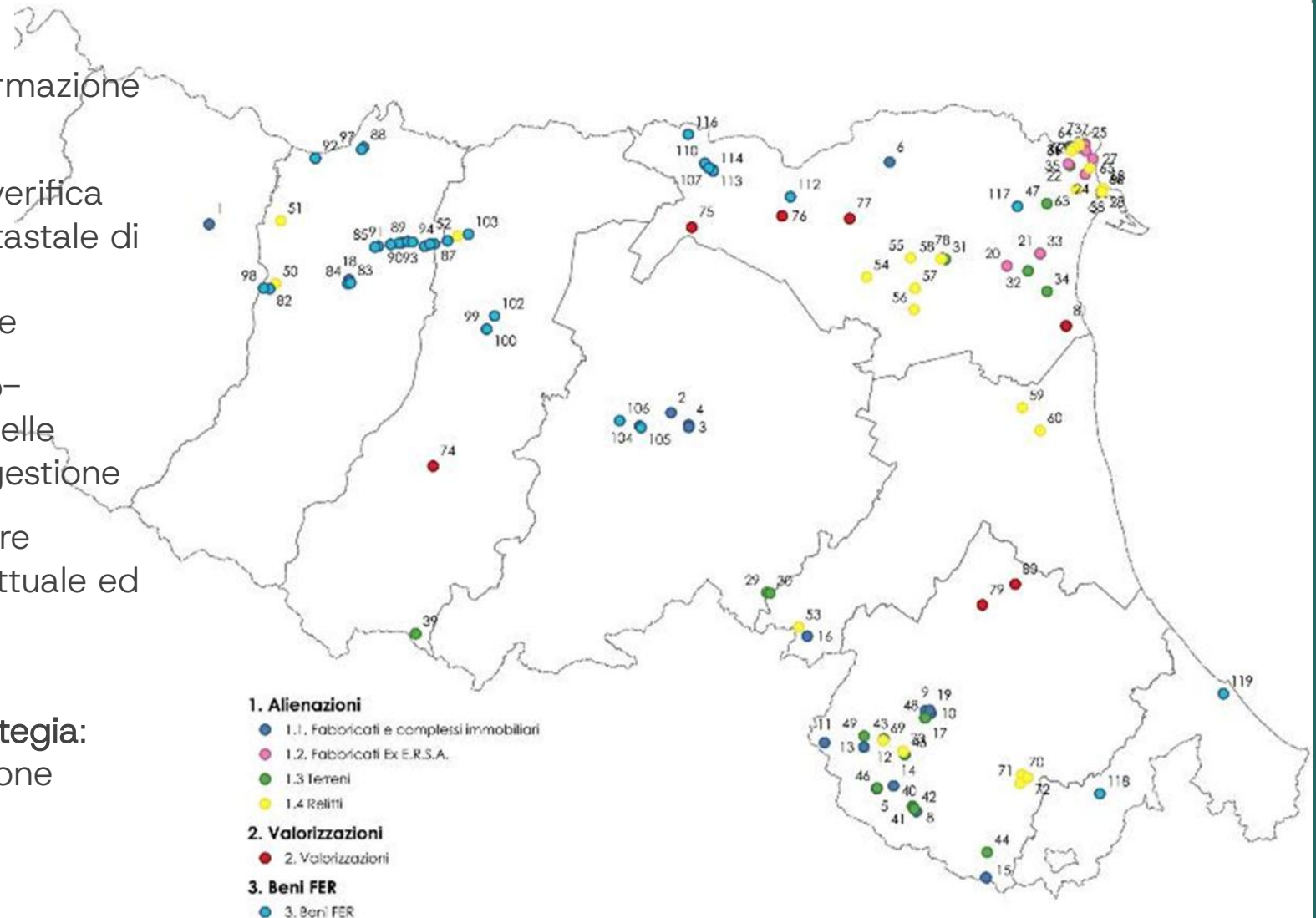
## PAV 2026 VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI



# La formazione del PAV 2026

Gli step individuati per la formazione del PAV sono:

- a) **Attività di conoscenza:** verifica urbanistico-edilizia e catastale di ogni bene immobile non strategico per la Regione
- b) **Attività di analisi** tecnico-giuridica e valutazione delle potenzialità di migliore gestione
- c) **Attività di stima** del valore immobiliare (allo stato attuale ed eventualmente di trasformazione)
- d) **Individuazione della strategia:** alienazione o valorizzazione





# La scheda tipo

Per ogni immobile, complesso immobiliare o terreno è stata redatta una scheda illustrativa contenente le informazioni principali:

- Ubicazione
- Estremi catastali
- Consistenza
- Condizione giuridica
- Valore inventariale
- Stato di occupazione
- Descrizione
- Planimetrie di inquadramento
- Documentazione fotografica

In ogni scheda è indicato il grado di complessità dell'operazione di alienazione o valorizzazione

**Regione Emilia-Romagna** DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E STRUTTURE  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

**2**

U.E. 18  
Denominazione UNITA' RESIDENZIALI E COMMERCIALI  
Provincia PR  
Comune PARMA  
Ubicazione VIA TOMMASO GULLI, 13

**DATI CATASTALI**  
Sezione 1  
Foglio 31  
Particella 167  
Subalterno Ved. Tabella sotto  
Categoria Ved. Tabella sotto  
Classe Ved. Tabella sotto  
Superficie catastale (mq) 393 (complessivi)

Condizione Giuridica DISPONIBILE  
Stato di occupazione CONTENZIOSO e NEGOZIO LOCATO  
Valore di inventario (€) 416.601,35 (complessivi)  
Provvedimento di vincolo NO

**Descrizione**  
Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale, in particolare, trattasi di tre abitazioni e un esercizio commerciale. Il fabbricato si trova in una zona semicentrale, completa di tutti i servizi.

Ubicazione	Sub.	Cat.	Classe	Sup. catastale (mq)	Valore di inventario (€)
Via Gulli, 13	12	A/3	2	36	30.195,20
Via Gulli, 13	14	A/3	4	103	93.705,60
P.zza Matteotti, 1	1	C/1	5	139	198.994,95
Via Gulli, 13	5	A/3	4	115	93.705,60

Unità immobiliari

Complessità 2

**1 - Inquadramento su Open Street Map**

**2 - Inquadramento su Ortofoto**

**Figura 3. Foto Fonte: Google Street View**

**Figura 4. Foto Fonte: Google Street View**

# Il PAV 2026: un piano articolato e flessibile

Piano di alienazione e valorizzazione 2026	
Sommario	
Premessa	
INTRODUZIONE	
PARTE I - Il Quadro conoscitivo	
1- Il Patrimonio immobiliare pubblico: inventario e conoscenza	
2- Il quadro normativo	
3- Lo stato dell'arte	
A. ALIENAZIONI	
B. VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO	
PARTE II - La fase di formazione del PAV	
1- Il sistema di conoscenza e di analisi	
2- L'individuazione della strategia	
PARTE III - L'attuazione del Piano	
1- Approvazione e attuazione del piano	
A. IL PROCESSO DI ALIENAZIONE	
B. IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE	
2- Gli stakeholder e le modalità di coinvolgimento	
PARTE IV - Il monitoraggio e gli indicatori	
1- Esiti del monitoraggio del PAV 2024	
2- Esiti del monitoraggio lungo termine del PAV 2026	
ALLEGATI - LE SCHEDE DEGLI IMMOBILI	
Quadro d'azione	
1. Beni da alienare	
1.1. FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI	
1.2. FABBRICATI EX ERSA	
1.3. TERRENI	
1.4. RELITTI E ALTRI BENI	
2. Beni da valorizzare	
3. Beni F.E.R.	

ARTICOLATO

PAV 2026  
Strumento  
strategico

FLESSIBILE

«I beni sono suddivisi, a titolo indicativo, in **Beni da Alienare** e **Beni da Valorizzare**, tuttavia nell'ambito del percorso di attuazione e sulla base di ulteriori elementi di valutazione che dovessero emergere successivamente alla approvazione del Piano, ed in relazione all'istruttoria posta in essere, **sarà possibile riconsiderare tale suddivisione e attuare PERCORSI FUNGIBILI**»

un Piano **WORK IN PROGRESS** capace di «adattarsi alle mutevoli esigenze di un Ente che pone sempre grande attenzione allo sviluppo sostenibile del sistema territorio, su cui produce indubbiamente effetti anche la corretta e virtuosa gestione del patrimonio immobiliare»

# Il monitoraggio del PAV2025 1|7

Il PAV 2026 nasce dal monitoraggio del Piano vigente che ne rendiconta attività e stato di attuazione nel 2025 con riguardo a:

A. Rafforzamento delle analisi conoscitive

B. Progettualità individuata nel 2025: conferma o modifica

- B.1 Processi di valorizzazione
- B.2 Procedure di vendita

C. Adempimenti di pubblicità effettuati

# Il monitoraggio del PAV2025 2|7

## 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/rilievi funzionali alla valutazione dello stato manutentivo, di occupazione, conformità catastale ed edilizia e urbanistica, ed ai frazionamenti (n. 9);
- Indagini ambientali e Piano di caratterizzazione ambientale (1);
- Aggiornamenti catastali (5);
- Stime funzionali alla vendita o a processi di presa in carico degli immobili occupati (n. 10);
- Verifiche documentali presso gli Enti competenti (n. 10);
- Accordi di collaborazione con l'Agenzia delle entrate per pareri di congruità e stime (n. 6);
- Approfondimenti con Soprintendenza su alcuni beni inseriti nella sezione valorizzazioni (n. 1);

# Il monitoraggio del PAV2025 3|7

## B. Avvio delle azioni di valorizzazione

Con riferimento ai beni inseriti nella Sezione valorizzazione si riporta di seguito lo stato dell'arte

- Cervia (RA), Colonia Varese: A seguito di confronti tra Regione ed Enti è in corso l'approvazione di un Protocollo d'intesa che vede la collaborazione di Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, il Comune di Cervia, l'Università di Ferrara, l'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità – Delta del Po, per la messa in sicurezza e riqualificazione della "ex colonia" e valorizzazione delle risorse ambientali presenti. **Il processo è avviato verso una prima messa in sicurezza del sito per rendere fruibile al pubblico l'area verde con ipotesi di usi temporanei compatibili con il valore ambientale dell'area, si prevede successivamente un progetto pilota sul fabbricato e il completamento dell'assetto progettuale complessivo dell'area con particolare rispetto al dialogo con l'area dunale fronte mare e al nuovo lungomare di Milano Marittima e la Pineta.** Il PAV 2026 non mantiene in elenco l'ex Colonia avendo già definito l'iter di valorizzazione ed in corso di attuazione.
- Comacchio (FE), Ex SIVALCO: Complesso di impianti nato per la sperimentazione per la riproduzione e l'allevamento delle specie ittiche autoctone. Da completare la dismissione. **Nel 2025 è stata avviata la conferenza di servizi con ARPAE, a seguito di Piano di caratterizzazione ambientale, per la valutazione del progetto di bonifica.** E' in corso il progetto esecutivo di bonifica di un'area circoscritta e dello smaltimento dei materiali MCA presenti (amianto). In esito alla conclusione della procedura su indicata si potranno individuare i possibili percorsi di valorizzazione e pertanto si conferma l'inserimento nella sezione valorizzazioni



# Il monitoraggio del PAV2025 4|7

## B. Avvio delle azioni di valorizzazione

Con riferimento ai beni inseriti nella Sezione valorizzazione si riporta di seguito lo stato dell'arte

- Forlì (FC), ex mercato avicolo: procede l'iter stabilito dall' accordo tra RER e Comune di Forlì, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 e s.m.i, per la rigenerazione del complesso immobiliare. Si è conclusa la manifestazione di interesse portando la Regione e il Comune a individuare congiuntamente (DGC n.169 del 7/05/2025 e DGR n.721 del 12/05/2025) nella proposta dei Commercianti Indipendenti Associati s.c.a.r.l il progetto che meglio soddisfa l'interesse pubblico alla valorizzazione e riqualificazione del complesso, La proposta sarà posta a gara per l'individuazione del soggetto privato che offrirà le migliori condizioni per i due Enti e che sarà oggetto di un accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017. **Si conferma il percorso di valorizzazione avviato che prevede l'alienazione nell'ambito di un Accordo di Programma.**

# Il monitoraggio del PAV2025 5|7

## B. Avvio delle azioni di valorizzazione

### PROCEDIMENTI DI VALORIZZAZIONE DEI BENI IN GESTIONE A FER s.r.l.

- Comune di Modena (MO), Ex Fabbricato viaggiatori Piazza Manzoni: il Comune, la Regione e FER s.r.l. nel perseguimento del pubblico interesse hanno sottoscritto un Accordo Procedimentale, ai sensi dell'art. 11 e art. 15 della L. 241/1990, finalizzato alla riqualificazione, valorizzazione e rigenerazione dell'area denominata "Stazione Piccola". Sono iniziati e sono in fase avanzata gli interventi del Comune nell'ambito dei propri strumenti urbanistici. Mediante stipula di apposito atto di concessione l'immobile è stato affidato da FER s.r.l. al Comune di Modena al fine di garantire un maggior presidio del fabbricato e dell'area e per consentire all'Ente locale di ottenere finanziamenti finalizzati al ripristino dell'agibilità e la riqualificazione del fabbricato, come previsto nell'accordo Procedimentale sottoscritto sopra citato. Confermato il processo di valorizzazione.

# Il monitoraggio del PAV2025 6|7

## C. Vendite

Procedure di vendita avviate: Beni inseriti nella sezione Alienazioni in via ordinaria:

- In Pubblicazione nel 2025 il Bando di gara per l'alienazione di 6 unità immobiliari nel Comune di Santa Sofia (FC), loc. Corniolo, Via Nuova 5 e 1. Palazzo Zanetti. Conclusione prevista entro dicembre 2025;
- Pubblicato il Bando di gara per l'alienazione di edifici rurali collabenti e area cortiliva, denominato "Biserna-Villa Bargi" in comune di Premilcuore, Loc. Biserna. Conclusione prevista entro dicembre 2025;

Vendite aggiudicate in attesa di conclusione di rogito entro il 2025:

**Risorse aggiudicate € 197.050,00**

- Comune di Bagno di Romagna, Loc. Cà Boscherini, Locale deposito e terreni. Lettera di accettazione del 28/10/2025. Valore di vendita € 11.600
- Comune di Lagosanto in via Valle Isola 7, Magazzino e abitazione con corte di pertinenza. Accordo in mediazione sottoscritto. Valore di vendita € 57.600.
- Loc. Pianetto Rio Secco Galeata, Terreno. Valore vendita € 1.710,00
- Comune di Galeata, Loc. Calbana, Complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni. Valore vendita € 114.300
- Comune di Santa Sofia (FC), località Corniolo, via Nuova n. 1, Cantina. Rogito entro 2025. Valore vendita € 4.510
- Comune di Verghereto Loc. Biancarda Pianello, Sassoni, Terreni. Rogito entro 2025. Valore vendita € 7.330

# Il monitoraggio del PAV2025 7|7

## C. Vendite

### Procedure di vendita fatte nel 2025 e oggi già concluse:

- Conclusa la compravendita di un appartamento e garage in P.zza Matteotti n. 9 – Parma (PR). Risorse incamerate: 117.390.00 €
- Conclusa la compravendita di una cantina in via Nuova n. 1 – Comune di Santa Sofia (FC), Risorse incamerate: 2.800.00 €
- Conclusa la compravendita dell'Immobile denominato " Santa Fè Matilda" Via delle Nazioni, 180, Marina di Ravenna (RA), Risorse incamerate: 755.000,00 €

Risorse incamerate: € 875.190,00

### Procedure propedeutiche alla vendita: beni inseriti nella sezione Progetto FER:

- È stato completato il deposito delle perizie per gli immobili inagibili e fatiscenti siti sulle linee dismesse con immobili abbandonati a seguito della chiusura delle 2 linee ferroviarie, non più in esercizio. Entro la fine del 2025 è prevista la pubblicazione di un bando per l'eventuale assegnazione di immobili per i quali è stata presentata manifestazione di interesse.

# Il monitoraggio triennale

Di seguito si riportano in sintesi i risultati ottenuti dall'attuazione del PAVer riferiti agli esercizi finanziari dal 2023 al 2025, monitorati con gli indicatori individuati:

- Numero di procedimenti di valorizzazione avviati (n. 3)
- Numero di procedimenti di vendita chiusi sul totale di quelli avviati (n. 5 su n. 11 avviati)
- Risorse incamerate rispetto ai procedimenti chiusi (€ 2.397.390,00)
- Risorse incamerate con procedimenti con chiusura prevista al 2025 (€ 2.594.440,00)





GRAZIE PER L'ATTENZIONE



Emilia-Romagna. Insieme, con cura.