

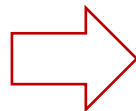
PAV

Piano di Alienazione e Valorizzazione

del patrimonio non strategico
della Regione Emilia-Romagna

1 - Cos'è il PAV?

COSTITUZIONE
ITALIANA ART. 119



**LA REGIONE DISPONE DI
UN PROPRIO DEMANIO E DI UN PROPRIO PATRIMONIO**

BENI DISPONIBILI

BENI INDISPONIBILI

DEMANIALI

Destinazioni d'uso varie –
gestiti in regime di
DIRITTO PRIVATO

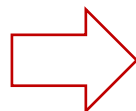
Destinati a soddisfare finalità pubbliche – gestiti in regime di
DIRITTO PUBBLICO



SETTORE PATRIMONIO, LOGISTICA, SICUREZZA E APPROVVIGIONAMENTI,

Strumenti strategici di
GESTIONE

LEGGE 133/2008 ART. 58



**PAV – PIANO DI
ALIENAZIONE E
VALORIZZAZIONE**



PIANO DI
RAZIONALIZZAZIONE
NELL'USO DEGLI SPAZI



**BENI NON STRUMENTALI ALLE FUNZIONI
ISTITUZIONALI**

Strategia di alienazione per eliminare gestioni
diseconomiche o liberare risorse per politiche regionali
Strategia di valorizzazione per beni di particolare
complessità e potenzialità rispetto allo sviluppo del
territorio



ABBATTIMENTO SPESA PUBBLICA



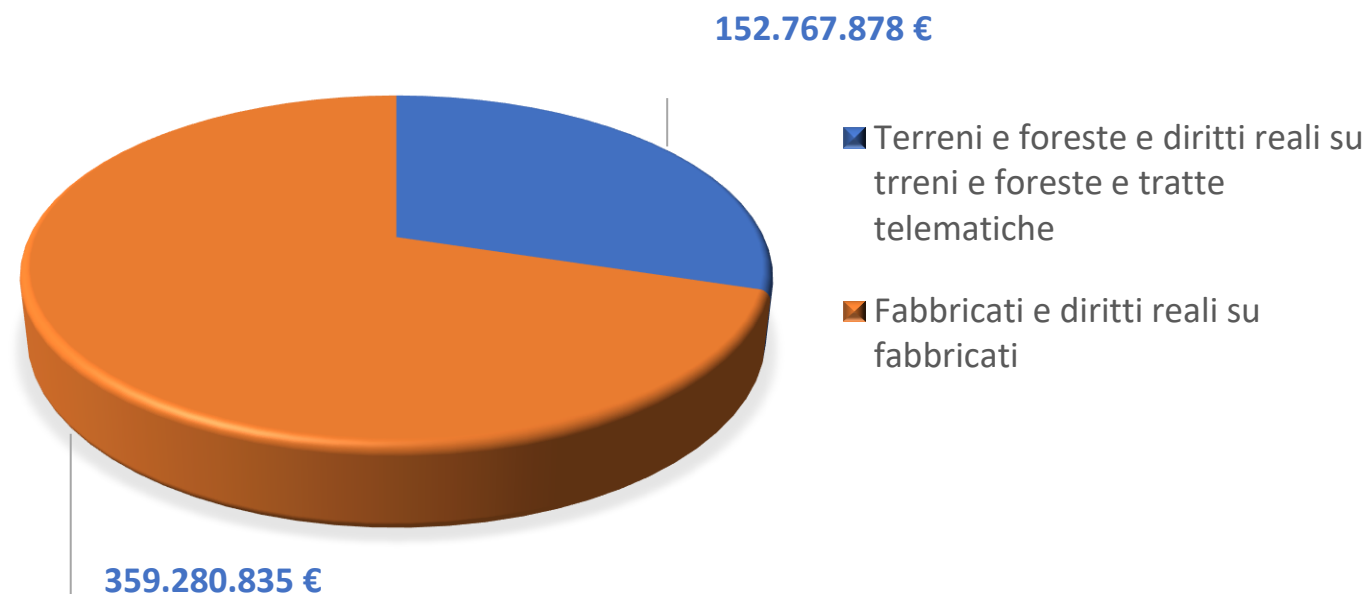
VALORIZZAZIONE REDDITIVITÀ DEGLI ASSET



SVILUPPO ECONOMICO, SOCIALE E CULTURALE₂

2 – Il patrimonio RER

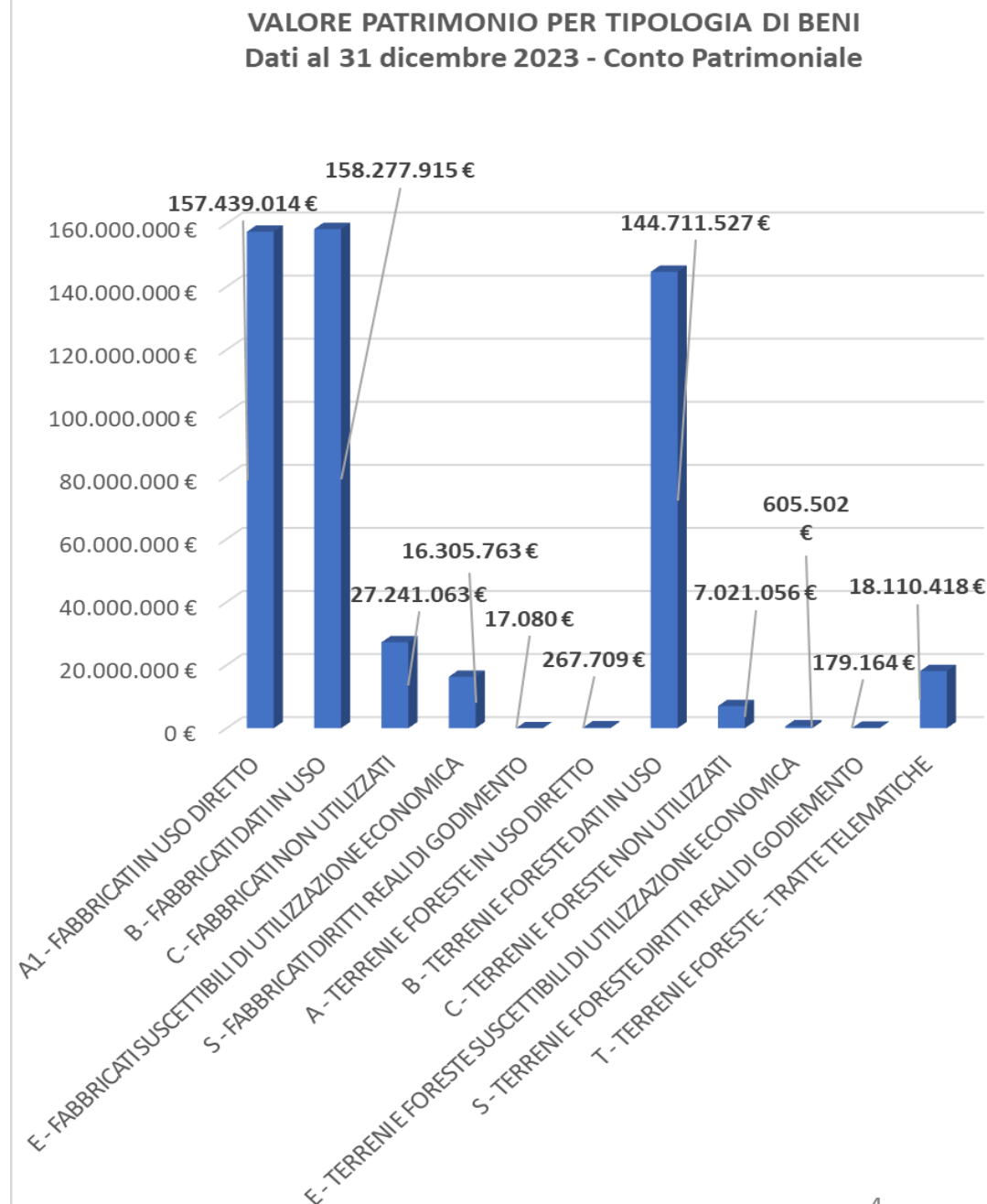
Il **valore inventariale** complessivo dei beni iscritti al patrimonio regionale è **512.048.713 €****



** dati al 31 dicembre 2023 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.

2 – Il patrimonio RER

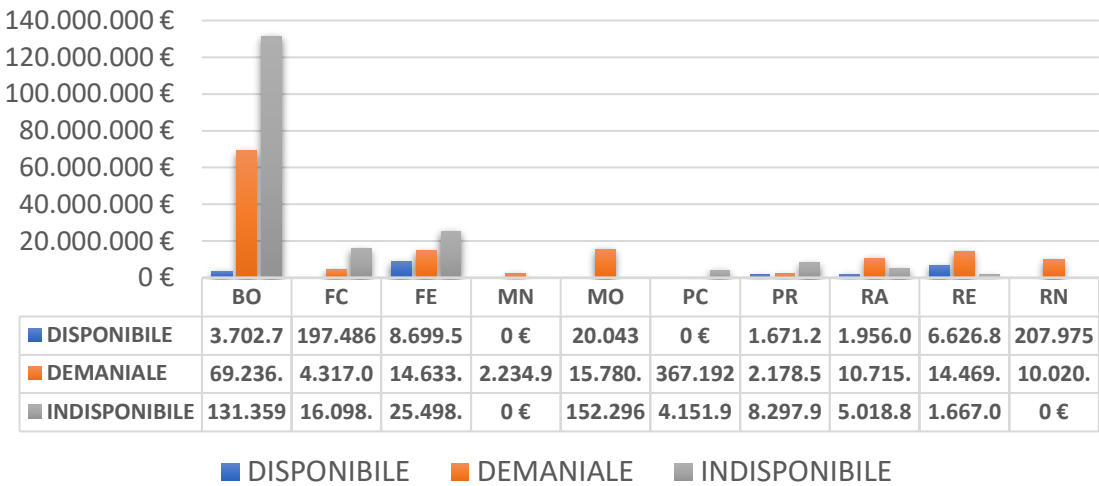
L'attuale patrimonio regionale** suddiviso in base alle categorie inventariali e alle relative categorie di utilizzo.



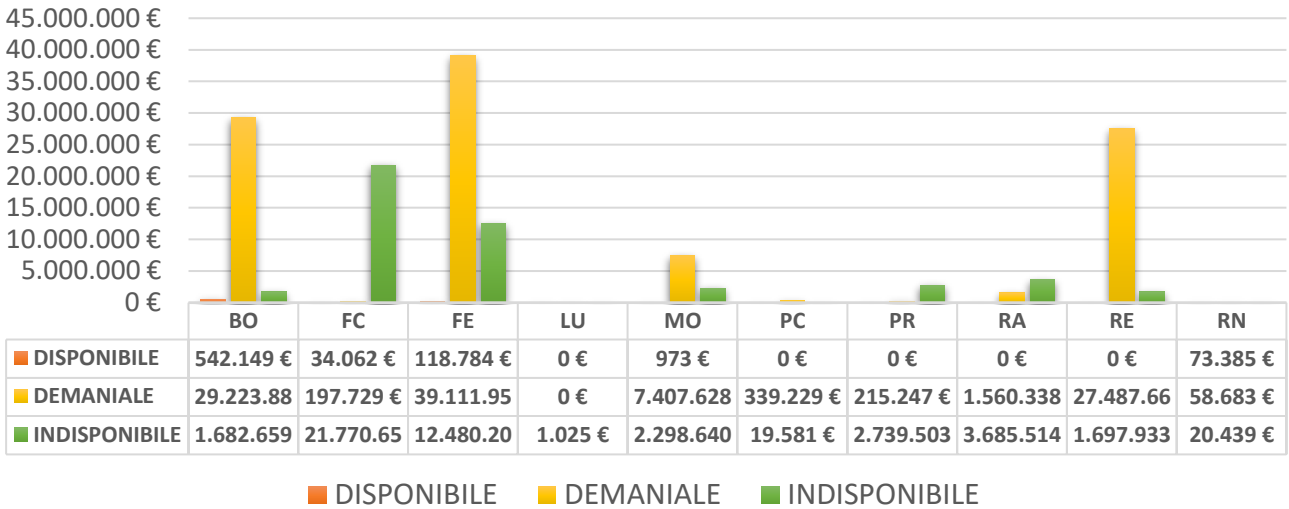
2 – Il patrimonio RER

I **beni patrimoniali** si suddividono in **demaniali** che sono inalienabili e 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:

EDIFICI - VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA
dati al 31/12/2023 - conto patrimoniale



TERRENI - VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA
dati al 31/12/2023 - conto patrimoniale

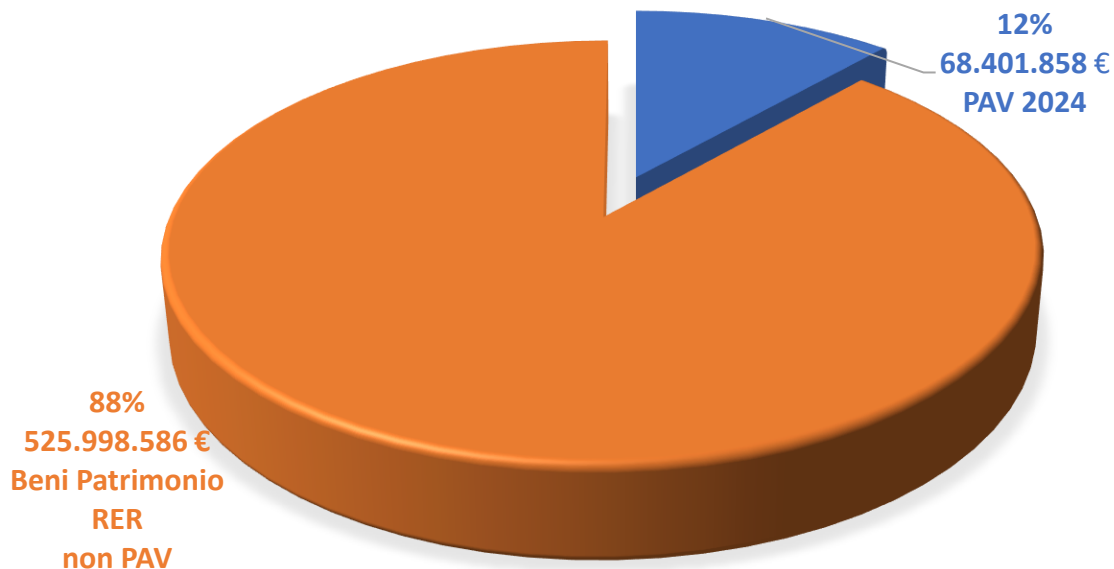


3 – Lo stato dell'arte, il PAV2024

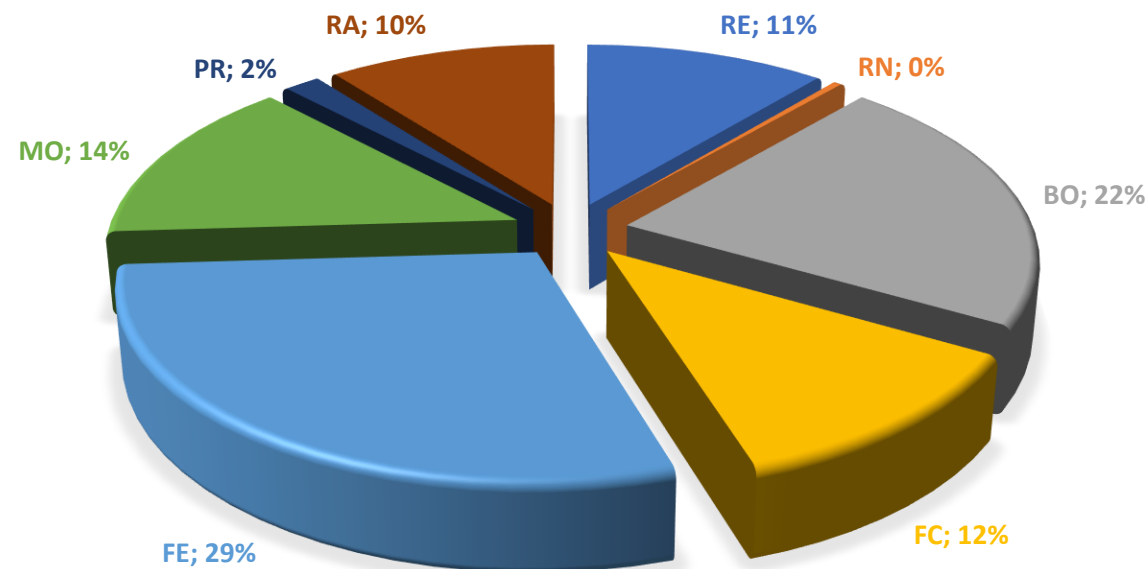
All'interno del PAV 2024 attualmente in vigore sono stati inseriti, in continuità con gli anni precedenti e secondo un criterio di priorità:

- i beni suscettibili di **immediata utilizzazione economica**;
- gli altri **beni non strategici**: immobili non adibiti a sedi di uffici regionali e/o non strettamente connessi e funzionali alla realizzazione delle politiche di intervento regionale.

VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI
PATRIMONIO REGIONALE NON INSERITO NEL PAV E BENI
IMMOBILI PAV



PAV 2024 IMMOBILI PER PROVINCIA



4 – Il monitoraggio del PAV2024

Il PAV 2025 nasce dal monitoraggio del Piano vigente che ne rendiconta attività e stato di attuazione nel 2024 con riguardo a:

- **A. Rafforzamento delle analisi conoscitive**
- **B. Avvio delle azioni di valorizzazione**
- **C. Azioni propedeutiche alle vendite, vendite avviate od effettuate**
- **D. Adempimenti di pubblicità effettuati**

4 – Il monitoraggio del PAV2024

A. Rafforzamento delle analisi conoscitive

Al fine di completare il quadro conoscitivo degli immobili 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. 16**);
- ❑ Verifiche di interesse culturale (VIC) sui beni con più di settanta anni (**n. 2 beni**);
- ❑ Stime funzionali alla vendita o a processi di presa in carico degli immobili occupati (**n. 3 relative a 15 u.i.**);
- ❑ Verifiche documentali presso gli Enti competenti (**n. 10**);
- ❑ Accordi di collaborazione con l'Agenzia delle entrate per pareri di congruità e stime (**n. 5**);
- ❑ Approfondimenti con Soprintendenza su alcuni beni inseriti nella sezione valorizzazioni (**n. 2**);
- ❑ Sopralluoghi per verifica degli eventuali danni a seguito dell'alluvione di ottobre 2024

4 – Il monitoraggio del PAV2024

B. Avvio delle azioni di valorizzazione

Con riferimento ai beni inseriti nella Sezione valorizzazione si riportano le attività svolte per avviare le azioni di valorizzazione, che comprendono anche il confronto con gli Enti locali, in considerazione della definizione dei nuovi assetti oggetto dei Piani urbanistici generali (PUG), nonché con le Soprintendenze.

- Ferrara, **ex Centro Operativo Ortofrutticolo (ex C.O.O.)**. L'edificio è stato candidato in agosto 2023 alla manifestazione di interesse promossa da Invimit sgr. Nell'ambito della stessa è stata indetta l'asta ponendo a base il valore stimato dall'Agenzia delle entrate. L'asta, conclusa a dicembre 2023, è andata deserta. Invimit sgr a conclusione della procedura ha riscontrato interesse per l'immobile ad un prezzo molto inferiore a quello stimato dall'Agenzia delle Entrate. Nel rispetto della normativa, la Regione non ha accettato, rendendosi comunque disponibile a valutare l'interesse per diverse destinazioni o ulteriori soluzioni. Il PUG adottato prevede il passaggio da una disciplina degli usi da pubblici a privati e l'eliminazione del vincolo tipologico sull'immobile.
- Cervia (RA), **Colonia Varese**. Eseguito il rilievo con tecniche avanzate, realizzata indagine strutturale e del degrado (Incarico UNife). Condivisione indagine con Soprintendenza per valutare possibili progettazioni. Affidato il servizio di redazione del Piano di manutenzione del verde.
- Forlì (FC), **ex mercato avicolo**. 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. Avviata una manifestazione di interesse per acquisire proposte di intervento che soddisfino l'interesse pubblico dei due Enti. Seguirà la messa a gara della proposta scelta. Per individuare il soggetto privato che offrirà le migliori condizioni per i due Enti e che sarà oggetto di un accordo di programma.

4 – Il monitoraggio del PAV2024

B. Avvio delle azioni di valorizzazione

- Parma (PR), **Unità residenziali e uffici P.zza Matteotti**. Approvato (DGR n. 943/2024) e sottoscritto l'affidamento in gestione al Comune di Parma, attraverso ACER, di n° 4 unità immobiliari site a Parma in Piazzale Matteotti n°9, destinate a nuclei familiari a basso reddito. La Giunta regionale concede un contributo dell'importo di € 180.000 quale concorso finanziario nella realizzazione di investimenti propedeutici all'attuazione del Piano di utilizzo proposto dal Comune di Parma per la gestione e valorizzazione degli immobili.
- Comune di 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. Concluso a dicembre 2024 l'incarico di indagine ambientale dello stato di fatto. In esito dell'analisi saranno individuati i possibili percorsi di valorizzazione.

4 – Il monitoraggio del PAV2024

B. Avvio delle azioni di valorizzazione

- Comune di Codigoro (FE), **Ex ENAOLI**. Il Comune ha partecipato ai bandi PNRR e ottenuto il finanziamento complessivo di 1.800.000 € dal Ministero del lavoro sulla misura 5, componente 2 per i due interventi sulle linee di Investimento 1.3.1 "Stazioni di Posta" e 1.3.2 "Housing First". Tale finanziamento permetterà di collocare nell'edificio alcuni servizi di assistenza, presidio e ospitalità orientati verso soggetti e nuclei familiari in condizioni di fragilità sociale, economica, psicologica.
- 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 per tipologia di destinazioni d'uso/interventi connessi

CONCORSI FINANZIARI in applicazione dell'art. 8 comma 1 LR 10/2000 e s.m.i. per l'affidamento in gestione ad Enti locali:

- 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.
- 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.

4 – Il monitoraggio del PAV2024

C. Azioni propedeutiche alle vendite, vendite avviate od effettuate

Procedure di vendita avviate:

- Effettuata la stima e pubblicato il Bando di gara per l'alienazione di 8 unità immobiliari ad uso civile abitazione e cantine/deposito nel Comune di Santa Sofia (FC), loc. Corniolo.
- Elaborata la stima relativa ad immobili nel Comune di Parma, appartamento con autorimessa in Piazza Matteotti 0 e appartamento in via Gulli 13. L'asta si è conclusa il 26/11/2024 con aggiudicazione provvisoria dell'appartamento e autorimessa in Piazza Matteotti 9 e con diserzione per l'appartamento di via Gulli 13.

Procedure di vendita concluse:

- Conclusa la compravendita del complesso immobiliare costituito da un lotto di terreno e sovrastanti n. 3 piccoli manufatti a servizio del Rifugio Vittoria in Località, Lago Santo in Comune di Pievepelago (MO). Risorse incamerate: 20.200,00 euro

Procedure di vendita concluse: Beni inseriti nella sezione Progetto FER riportati di seguito:

- Ex deposito ferroviario di Guastalla (RE): risorse incamerate: 1.452.000 euro
- Dopo il deposito delle prime perizie svolte nel 2024 continuano le operazioni peritali per gli immobili inagibili e fatiscenti siti sulle linee dismesse.

4 – Il monitoraggio del PAV2024

E. 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:

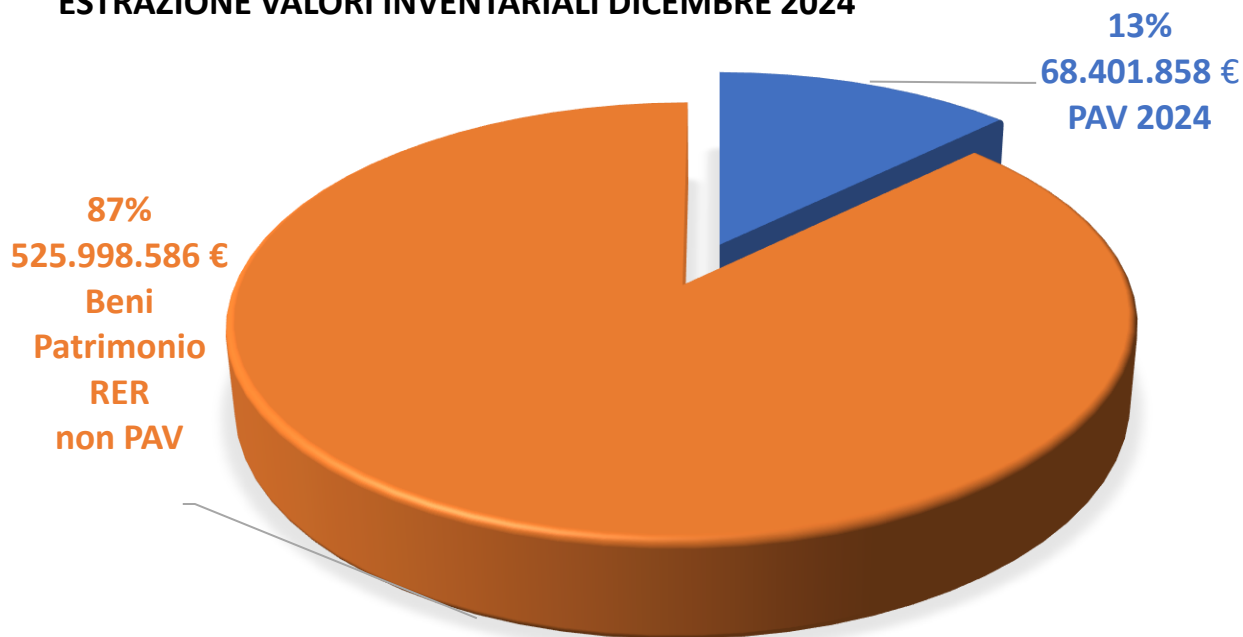
- Pubblicazione sul sito web del Patrimonio regionale e relativa news di approvazione <https://finanze.regione.emilia-romagna.it/patrimonio-regionale/temi/dismissione-e-valorizzazione-del-patrimonio-regionale-1>
- Digitalizzazione del PAVER mediante la redazione di un sito web dedicato navigabile tramite mappa georeferenziata: <https://applicazioni.regione.emilia-romagna.it/paver/>.
- Rapporti con vetrine regionali immobiliari (Real Estate (<https://realestate.investinemiliaromagna.eu/>) e nazionale, Invest in Italy Real Estate (<https://www.investinitalyrealestate.com/it/>))
- In via di realizzazione un 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.

5- PAV2025

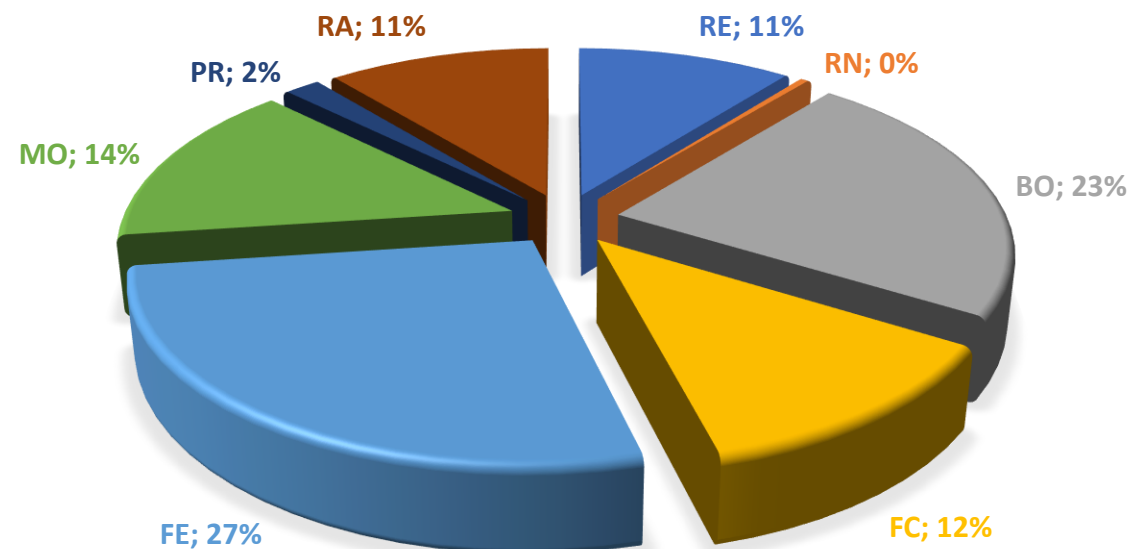
Il PAV 2025 conferma il percorso avviato con il piano vigente, mantenendone l'impostazione metodologica e l'intenzione strategica. Si struttura a partire dall'elenco degli immobili inseriti nel piano 2024 integrato con l'inserimento nella sezione alienazioni di alcuni beni per cui è stata presentata una manifestazione di interesse dal territorio e che, a seguito di un istruttoria interna, sono stati valutati alienabili, ed aggiornato a seguito dell'attività di attuazione del piano.

Si conferma 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 DICEMBRE 2024



PAV 2025 IMMOBILI PER PROVINCIA

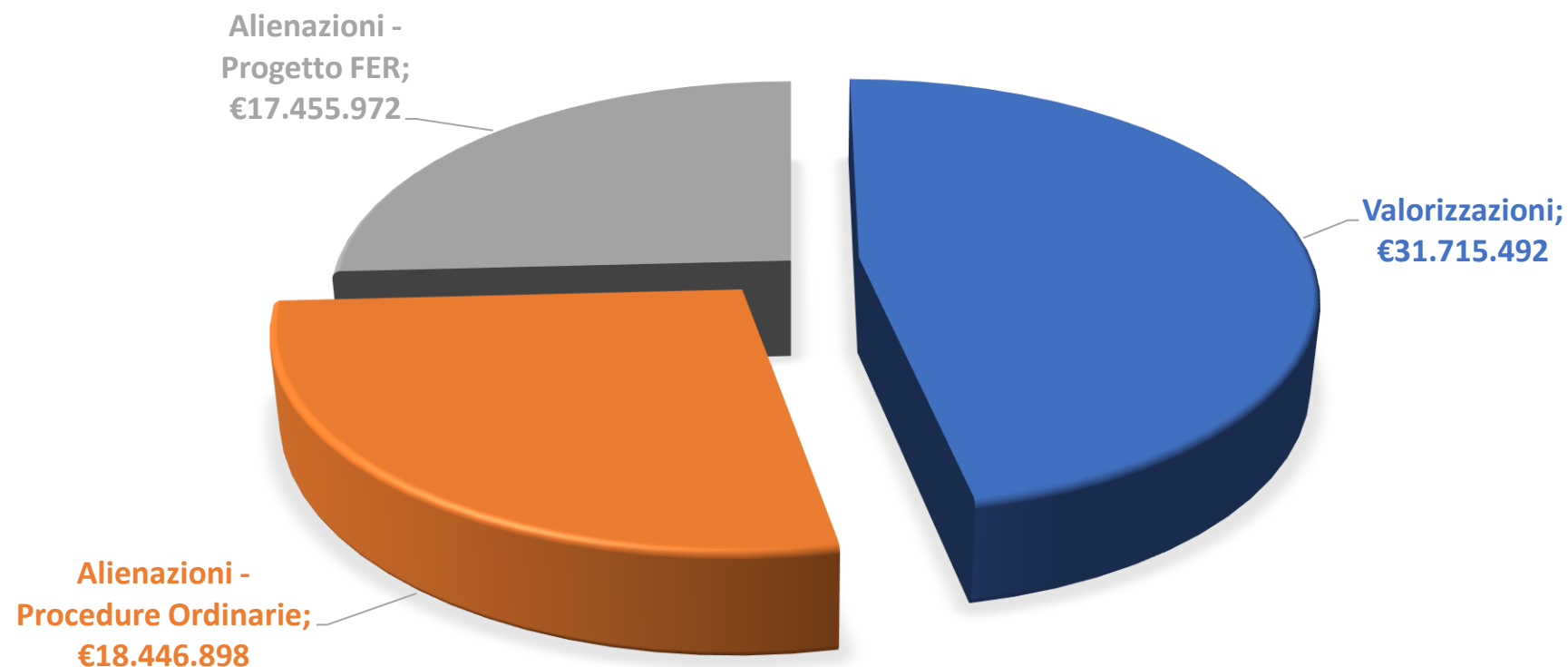


5- PAV2025

I beni nel PAV sono 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**

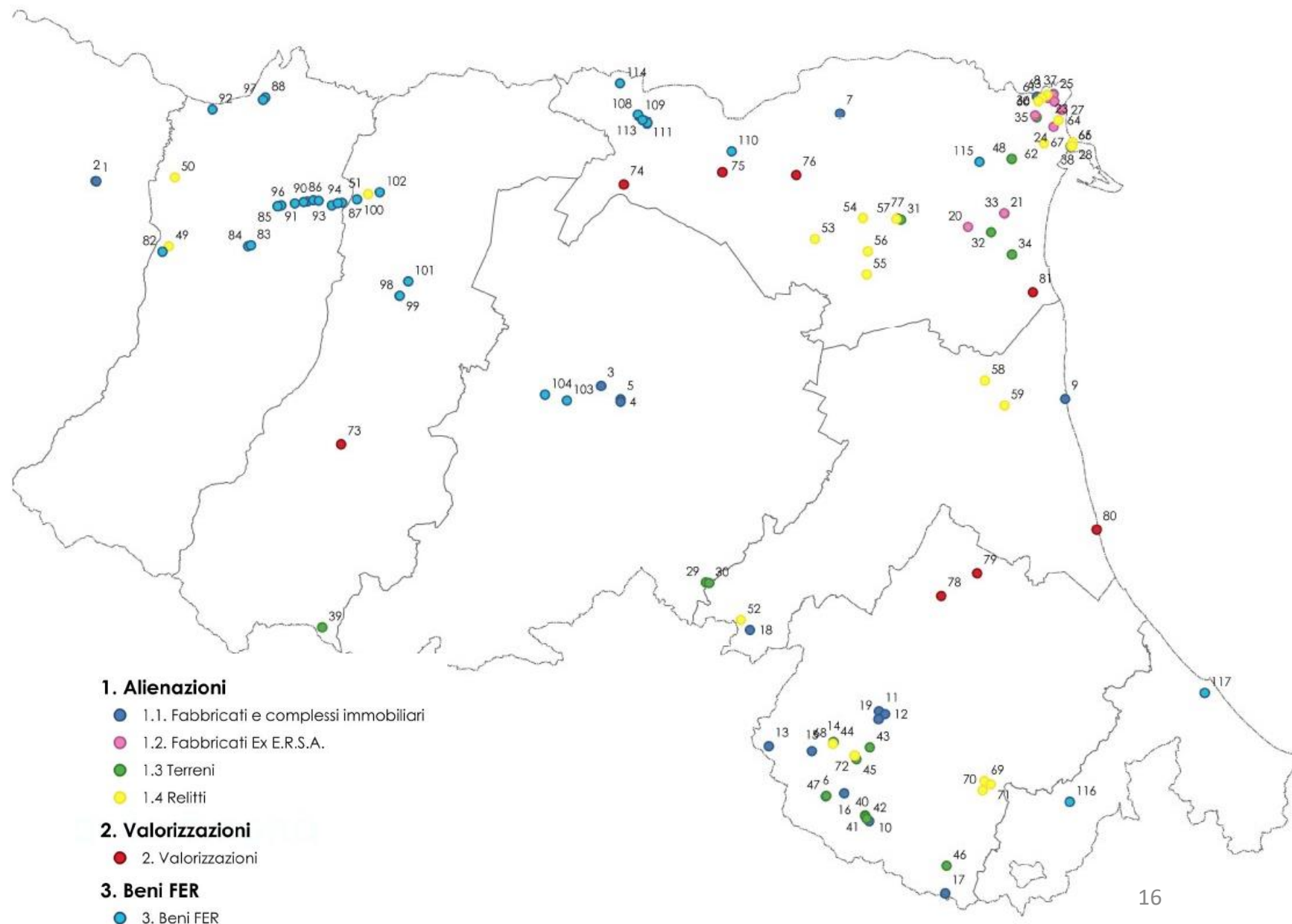
PAV 2025 VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI



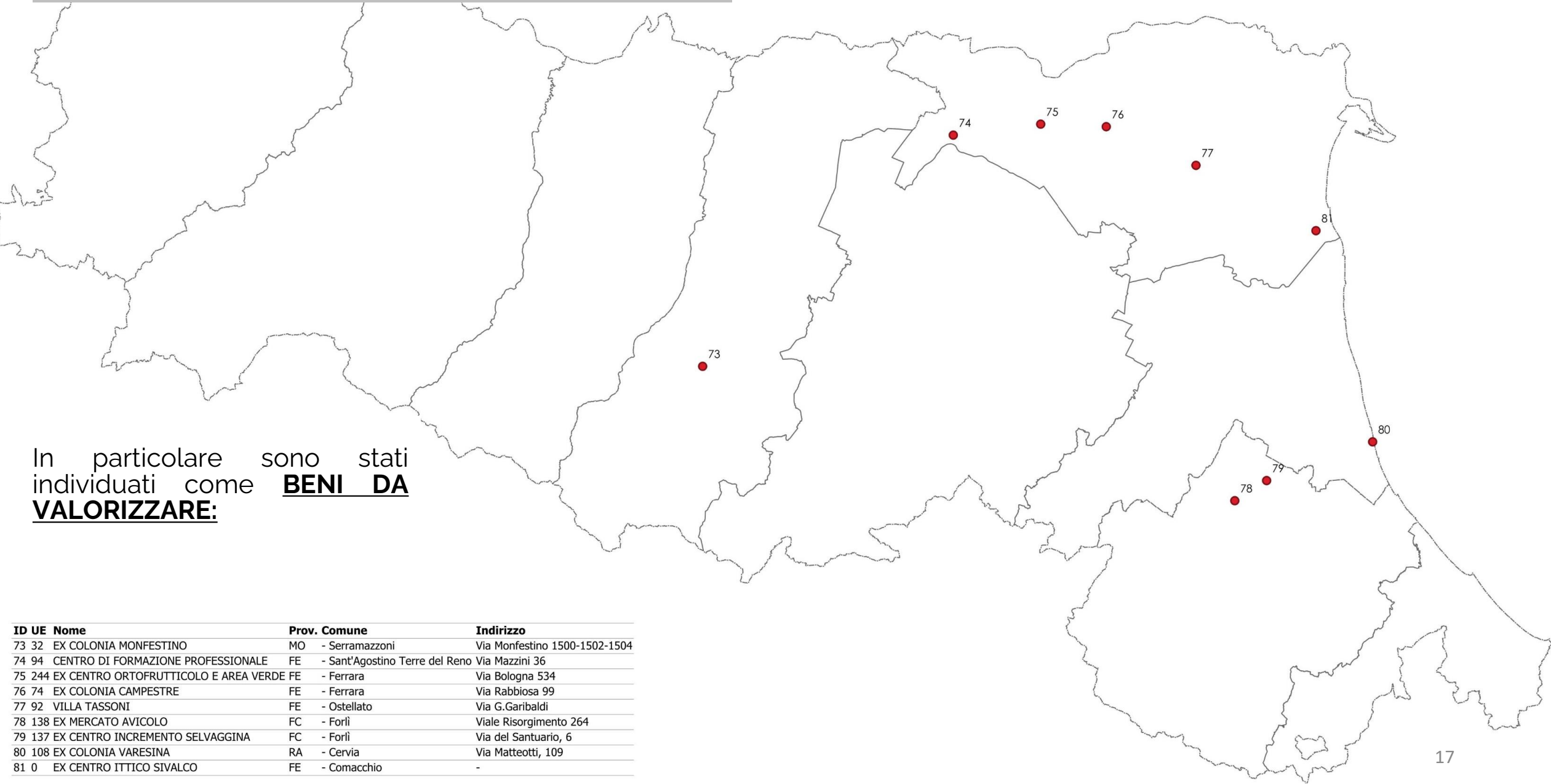
6- Formazione del PAV 2025

Gli step individuati:

- a. **Attività di conoscenza** (due diligence) e verifiche urbanistico-edilizia e catastale di ogni bene immobile non strategico
- 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 (allo stato attuale e in caso di trasformazione)
- d. **Individuazione della strategia:** alienazione o valorizzazione



6– Beni da valorizzare



In particolare sono stati individuati come **BENI DA VALORIZZARE:**

ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
73 32	EX COLONIA MONFESTINO	MO	- Serramazzoni	Via Monfestino 1500-1502-1504
74 94	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	- Sant'Agostino Terre del Reno	Via Mazzini 36
75 244	EX CENTRO ORTOFRUTTICOLO E AREA VERDE	FE	- Ferrara	Via Bologna 534
76 74	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	- Ferrara	Via Rabbiosa 99
77 92	VILLA TASSONI	FE	- Ostellato	Via G.Garibaldi
78 138	EX MERCATO AVICOLO	FC	- Forlì	Viale Risorgimento 264
79 137	EX CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA	FC	- Forlì	Via del Santuario, 6
80 108	EX COLONIA VARESINA	RA	- Cervia	Via Matteotti, 109
81 0	EX CENTRO ITTICO SIVALCO	FE	- Comacchio	-

7- La scheda tipo

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

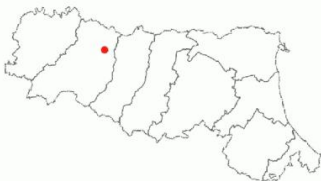
- ☐ Ubicazione
- ☐ Estremi catastali
- ☐ Consistenza
- ☐ Condizione giuridica
- ☐ Valore inventariale
- ☐ Stato di occupazione
- ☐ Descrizione
- ☐ Planimetrie di inquadramento
- ☐ Documentazione fotografica

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



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI
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

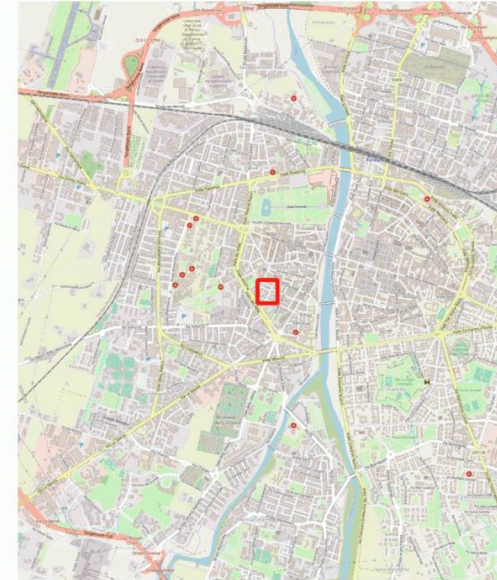
DATI CATASTALI
Sezione 1
Foglio 31
Particella 167
Subalterno Ved. Tabella sotto
Categoria Ved. Tabella sotto
Classe Ved. Tabella sotto
Superficie catastale (mq) 393 (complessivi)

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

Complessità 2



1 - Inquadrimento su Open Street Map



2 - Inquadrimento su Ortofoto



Figura 3. Foto Fonte: Google Street View



Figura 4. Foto Fonte: Google Street View

8– Il processo di alienazione

Il processo di **ALIENAZIONE** è previsto di norma nei casi di beni immobili molto frazionati, siti al di fuori dai centri abitati e non appartenenti a circuiti di interesse; beni immobili di scarso pregio dal punto di vista della qualità architettonica o con scarse potenzialità urbanistiche; o beni suscettibili di immediata utilizzazione economica.

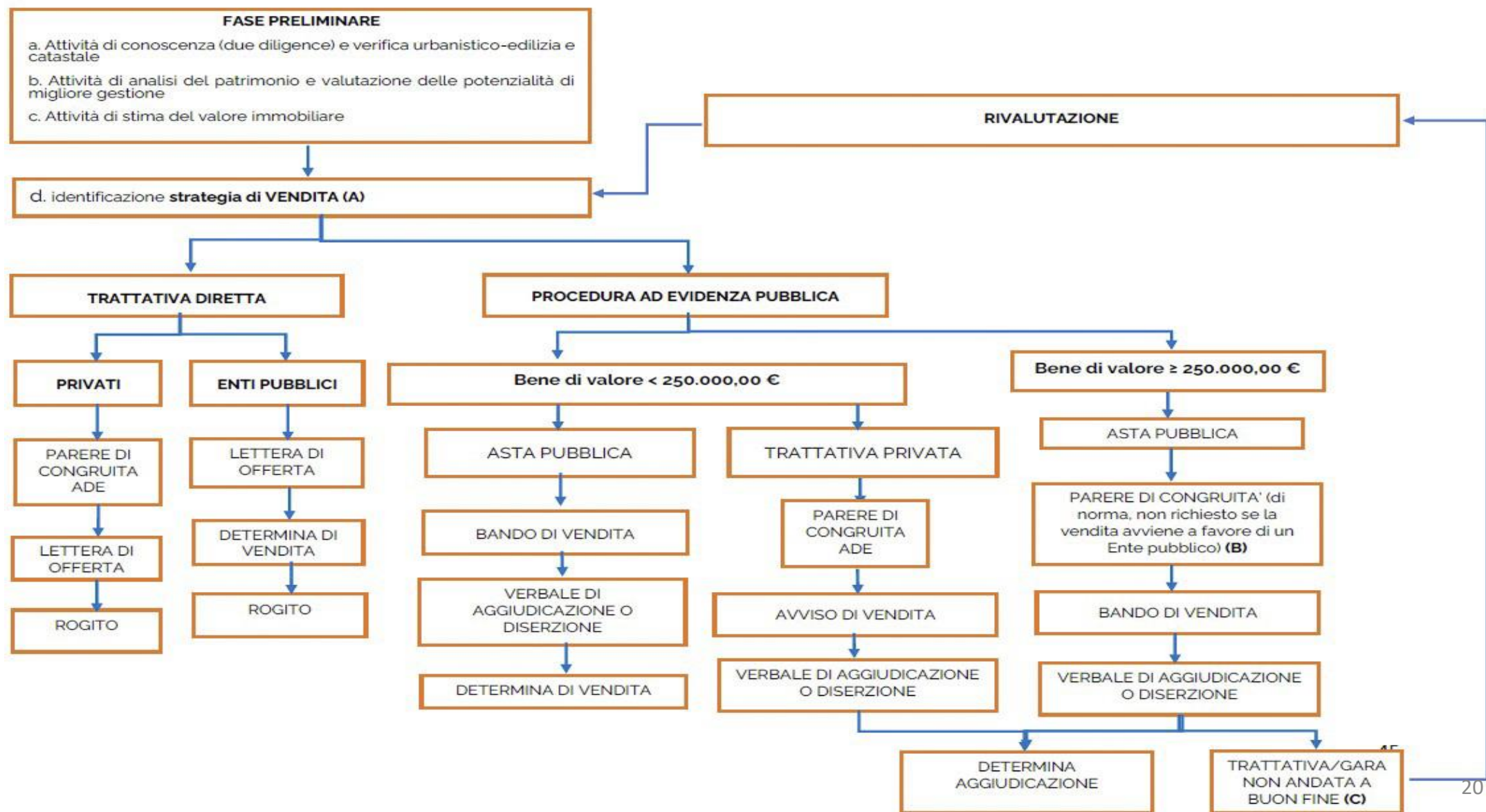
Gli **obiettivi** perseguiti con la **vendita** sono prevalentemente:

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

E' possibile comunque portare a valorizzazione beni per i quali si è ipotizzata la vendita laddove maturassero le condizioni, a seguito di acquisizione di conoscenze, analisi e confronti con il territorio e viceversa beni inseriti nella sezione valorizzazioni portarli alla vendita qualora tale processo non si qualifichi solo dal punto di vista economico come entrata bilancio, ma come possibilità di sviluppo per il territorio.

8- Il processo di alienazione

DIAGRAMMA DI SINTESI DEL PROCESSO DI VENDITA



9– Il processo di valorizzazione

Quando le analisi e le valutazioni rilevano un **grado elevato di interesse e potenzialità** rispetto allo sviluppo economico, sociale e culturale del territorio, la progettualità individuata è quella della **valorizzazione** con l'obiettivo di **re-immettere nel circuito vitale delle comunità** dei beni immobili per **estrarne valore pubblico**.

Il processo si attua attraverso **gli istituti del partenariato pubblico o pubblico-privato**.

PARTERNARIATO PUBBLICO-PRIVATO

A titolo esemplificativo si attua attraverso:

- Gli **istituti di PPP** ex D.lgs. 50/2016 (Project financing, **Contratto di disponibilità, Cessione di immobili in cambio di opere...**);
- **Concessioni e locazioni di valorizzazione** ex artt. 3bis D.L. 351/2001;
- **Usi temporanei** ex art. 16 L.R. 24/2017

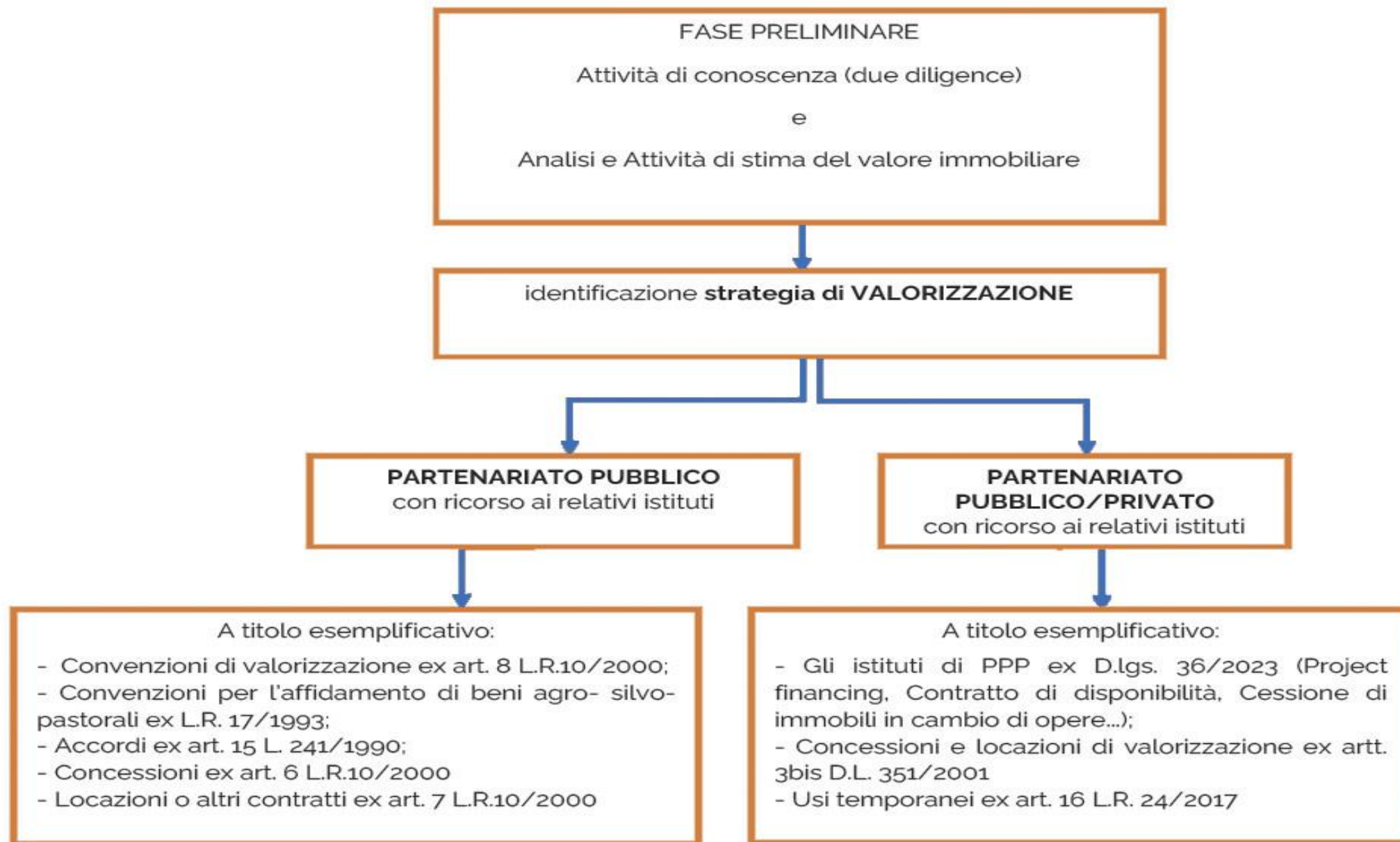
PARTERNARIATO PUBBLICO

A titolo esemplificativo si attua attraverso:

- **Convenzioni di valorizzazione ex art. 8** L.R.10/2000 con gli Enti locali per interventi di interesse pubblico anche con il co-finanziamento regionale;
- **Convenzioni per l'affidamento di beni agro- silvo- pastorali** ex L.R. 17/1993;
- **Locazioni o altri contratti** ex art. 7 L.R.10/2000
- **Concessioni ex art. 6** L.R.10/2000

9- Il processo di valorizzazione

DIAGRAMMA DI SINTESI DELLA
STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE



11 – il PAV 2025: un piano articolato e flessibile

ARTICOLATO

«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**»

PAV 2025
Strumento
strategico

FLESSIBILE

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»

Piano di alienazione e valorizzazione 2025

Sommario

Premessa	3
INTRODUZIONE	5

PARTE I – Il Quadro Conoscitivo

1- Il Patrimonio immobiliare pubblico: inventario e conoscenza	7
2- Il quadro normativo	24
3- Lo stato dell'arte	26
A. ALIENAZIONI	27
B. VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO	29

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	

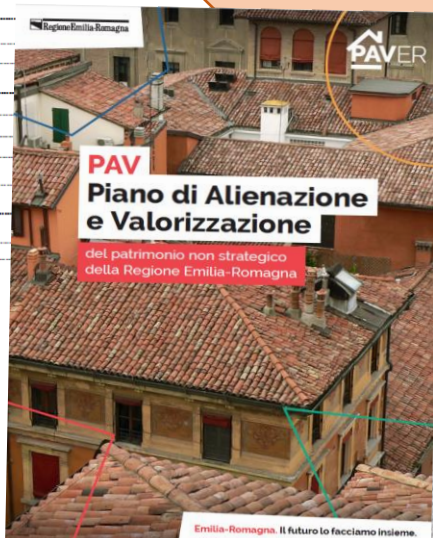
PARTE IV – Il monitoraggio e gli indicatori

1- Esiti del monitoraggio del PAV 2024	
2- Esiti del monitoraggio lungo termine del PAV 2022-2024	

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.



Allegati
Le schede
degli immobili

