



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
(Provincia di Siena)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 179 DEL 30/07/2026

OGGETTO: PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA "FABBRICHINA". APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO E DELL'AVVISO PUBBLICO PER L'AVVIO DEL PERCORSO ISTITUZIONALE.

L'anno **2026**, addì **30** del mese di **luglio** alle ore **15:00**, con continuazione, presso la Sala Giunta della sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Dott. PIERO PII.

Sono intervenuti i Signori:

		Presenti/Assenti
PII PIERO	SINDACO	Presente
PERUZZI VALERIO	ASSESSORE	Presente
TOZZI DANIELE	ASSESSORE	Presente
LETTIERI CARLOTTA	ASSESSORE	Presente
SOTTILI MONICA	ASSESSORE	Presente
SPERANZA MARCO	ASSESSORE	Presente

Assiste alla seduta il Vice Segretario Generale Dott. BRUNI IURI.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: Servizio - SERVIZIO 9 – GARE, AMBIENTE E SERVIZI DIVERSI
Anno: 2026
Numero: 1929

OGGETTO

PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA "FABBRICHINA".
APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO E DELL'AVVISO PUBBLICO PER L'AVVIO
DEL PERCORSO ISTITUZIONALE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che l'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 stabilisce che il Comune rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo quale ente esponente della collettività locale;

Ricordato che l'articolo 13 del medesimo decreto legislativo 267/2000 attribuisce al Comune tutte le funzioni amministrative concernenti la popolazione ed il territorio comunale, con particolare riferimento al governo del territorio, allo sviluppo economico della comunità locale ed alla valorizzazione del patrimonio urbano;

Visto l'articolo 1 della legge n. 241/1990 che impone che l'azione amministrativa persegua l'interesse pubblico secondo criteri di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza, collaborazione e buona fede, principi che orientano anche le attività conoscitive e di promozione istituzionale svolte dagli enti locali;

Ricordato che l'area denominata "Fabbrichina" costituisce uno dei principali comparti di trasformazione urbana del Comune di Colle di Val d'Elsa, per estensione, collocazione strategica e potenzialità edificatorie già disciplinate dagli strumenti urbanistici vigenti;

Visto che il compendio immobiliare risulta attualmente interessato da procedura concorsuale e che i ripetuti esperimenti di alienazione (dodici) hanno avuto esito negativo, determinando il permanere di una situazione di degrado urbano e di sostanziale inutilizzo di un'area strategica per lo sviluppo della città;

Evidenziato come il protrarsi di tale situazione comprometta il pieno conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti dalla pianificazione comunale, con effetti negativi sulla qualità urbana, sull'attrattività economica e sulla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;

Evidenziato come l'Amministrazione Comunale non sia parte della procedura concorsuale e non intenda sostituirsi all'iniziativa economica privata né tantomeno assumere alcun ruolo nella futura individuazione dell'acquirente del compendio immobiliare;

Visto tuttavia come rientri tra le funzioni proprie del Comune promuovere ogni iniziativa istituzionalmente consentita volta a favorire il recupero delle aree dismesse, la valorizzazione delle previsioni urbanistiche vigenti, la crescita economica della comunità locale e la creazione di condizioni favorevoli allo sviluppo di autonome iniziative imprenditoriali;

Visto che l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione non consiste nell'individuazione del futuro acquirente del compendio, bensì nella concreta rigenerazione dell'area, nel rispetto della libertà di iniziativa

economica privata, della concorrenza, della neutralità dell'azione amministrativa e delle competenze attribuite agli organi della procedura concorsuale;

Visto pertanto che si intende avviare un percorso istituzionale finalizzato a favorire la costruzione di iniziative imprenditoriali idonee al recupero dell'area, anche tenendo conto delle politiche nazionali di rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con gli indirizzi introdotti dal Decreto-Legge n. 66/2026, convertito dalla Legge n. 116/2026 (Piano Casa), orientati a favorire il recupero e la valorizzazione delle aree già urbanizzate e degli immobili dismessi;

Visto inoltre come l'iniziativa trovi coerente collocazione nel quadro della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, che individua tra gli obiettivi fondamentali del governo del territorio il contenimento del consumo di suolo, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana degli ambiti urbanizzati e la riqualificazione delle aree degradate;

Rilevato che il Documento di indirizzo individua gli obiettivi strategici dell'iniziativa, consistenti nella valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel contenimento del consumo di suolo, nella promozione di investimenti coerenti con la pianificazione urbanistica, nell'incremento dell'attrattività economica del territorio e nel rafforzamento della collaborazione tra Amministrazione, sistema produttivo, professioni e sistema finanziario;

Visto come sia stato redatto dal Responsabile del Servizio 9 l'Avviso pubblico allegato agli atti della presente Deliberazione, unitamente alla Scheda di partecipazione;

Visto come esso disciplini esclusivamente un percorso istituzionale di carattere conoscitivo, collaborativo e promozionale finalizzato a favorire il confronto tra i soggetti interessati e ad accrescere la conoscibilità delle opportunità di rigenerazione dell'area;

Ritenuto di condividere integralmente gli obiettivi contenuti nel Documento di indirizzo e di approvare l'Avviso pubblico quale strumento attuativo della strategia comunale di promozione della rigenerazione urbana dell'area "Fabbrichina";

Ritenuto pertanto di demandare al Responsabile del Servizio 9 competente la pubblicazione dell'Avviso, l'organizzazione unitamente alla Giunta del percorso istituzionale, la gestione dei tavoli di confronto e la predisposizione della relazione conclusiva da sottoporre alla Giunta ed al Consiglio Comunale;

Visti:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Piano Operativo Comunale;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio 9 "Gare Ambiente e servizi diversi" ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica;

Rilevato come l'atto, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione finanziaria o del patrimonio dell'Ente, non comporta il parere in ordine alla regolarità contabile;

Osservato il giusto procedimento ai sensi della legge 7 agosto 2000, n. 241;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi di legge;

DELIBERA

1. di richiamare integralmente le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di confermare che la rigenerazione urbana dell'area denominata Fabbrichina costituisce uno degli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale nell'ambito delle politiche di sviluppo sostenibile, riqualificazione urbana e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
3. di approvare il Documento di indirizzo (Allegato A), l'Avviso pubblico (Allegato B), la Scheda di partecipazione (Allegato C);

4. di prendere atto del Materiale conoscitivo urbanistico (Allegato D) da porre in pubblicazione unitamente alla documentazione di cui al precedente punto 3;
5. di ribadire come il Comune intenda esercitare esclusivamente una funzione di impulso istituzionale, promozione dello sviluppo territoriale e facilitazione del confronto tra i soggetti interessati, senza assumere alcun ruolo nella procedura concorsuale né nelle future autonome determinazioni dei partecipanti;
6. di stabilire pertanto che il percorso istituzionale ha esclusiva finalità conoscitiva, promozionale e collaborativa e non determina obblighi negoziali, economici o patrimoniali a carico del Comune;
7. di dare atto inoltre che il percorso istituzionale lascia integralmente ferme le competenze del Tribunale, del Giudice Delegato, del Curatore e degli altri organi della procedura concorsuale;
8. di demandare al Responsabile del Servizio 9, avvalendosi della collaborazione del Responsabile del Servizio 4 per gli aspetti di rispettiva competenza, l'adozione di tutti gli atti e gli adempimenti conseguenti all'esecuzione del presente provvedimento, ivi compresi la pubblicazione dell'Avviso pubblico, la gestione amministrativa del percorso istituzionale, l'organizzazione delle attività di confronto e la predisposizione della relazione conclusiva da sottoporre alla Giunta ed al Consiglio Comunale, autorizzandolo ad apportare, in sede di pubblicazione degli allegati approvati con il presente atto, eventuali correzioni di errori materiali, precisazioni formali e adeguamenti non sostanziali che si rendessero necessari, purché gli stessi non incidano sui contenuti essenziali, sulle finalità e sugli effetti del presente provvedimento;
9. con votazione separata ed all'unanimità di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Dott. PIERO PII

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. IURI BRUNI