



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

ALLEGATO A

PROGETTO FABBRICHINA

Documento di indirizzo per la promozione della rigenerazione urbana dell'area denominata "Fabbrichina"

ALLEGATO A

PROGETTO FABBRICHINA

Documento di indirizzo per la promozione della rigenerazione urbana dell'area denominata "Fabbrichina"

1. Natura del Documento

Il presente Documento di indirizzo costituisce l'atto con il quale la Giunta Comunale di Colle di Val d'Elsa individua gli obiettivi strategici di interesse pubblico relativi alla rigenerazione urbana dell'area denominata Fabbrichina, definendo i principi e gli indirizzi cui dovrà conformarsi l'azione dell'Amministrazione comunale.

Il Documento non costituisce variante agli strumenti urbanistici vigenti, non modifica la disciplina edilizia dell'area, non attribuisce diritti edificatori ulteriori rispetto a quelli già riconosciuti dalla pianificazione comunale e non produce effetti sulla procedura concorsuale cui il compendio immobiliare è attualmente assoggettato.

Esso rappresenta esclusivamente l'esplicitazione dell'interesse pubblico perseguito dal Comune nell'ambito delle proprie competenze istituzionali di governo del territorio e promozione dello sviluppo della comunità locale.

2. Fondamento istituzionale dell'iniziativa

Il presente Documento trova fondamento negli articoli 3 e 13 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ai sensi dei quali il Comune rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo, esercitando le funzioni amministrative concernenti il governo del territorio e la valorizzazione della comunità locale.

L'iniziativa trova altresì fondamento nell'articolo 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241, secondo cui l'attività amministrativa è orientata al perseguimento dell'interesse pubblico nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza.

Il Comune ritiene che tali principi non si esauriscano nell'esercizio di poteri autorizzatori o pianificatori, ma comprendano anche il dovere di promuovere condizioni favorevoli allo sviluppo del territorio, alla riqualificazione urbana ed alla valorizzazione delle opportunità offerte dalla pianificazione comunale.

L'iniziativa trova inoltre 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.

L'iniziativa tiene conto altresì delle politiche nazionali di rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, risultando coerente 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.

Il recupero della Fabbrichina costituisce piena attuazione di tali principi, in quanto finalizzato al riuso di un comparto già urbanizzato e dotato di disciplina urbanistica puntuale, evitando nuovo consumo di territorio.

3. Il quadro territoriale

L'area denominata Fabbrichina costituisce uno dei principali comparti di trasformazione urbana del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Le dimensioni del compendio, la sua collocazione all'interno del tessuto urbano, la presenza di edifici suscettibili di recupero e le potenzialità edificatorie previste dal vigente Piano Operativo Comunale conferiscono all'area una rilevanza strategica per il futuro sviluppo della città.

Il compendio è attualmente interessato da procedura concorsuale.

I ripetuti esperimenti di vendita svolti nell'ambito della procedura hanno avuto esito negativo, determinando il permanere di una situazione di sottoutilizzo che produce effetti negativi sul patrimonio edilizio, sul paesaggio urbano, sull'attrattività economica della città e sul pieno conseguimento degli obiettivi della pianificazione comunale.

La Fabbrichina rappresenta pertanto non soltanto una vicenda proprietaria, ma una questione di interesse generale per l'intera comunità cittadina.

4. Le ragioni dell'iniziativa comunale

Il Comune non è parte della procedura concorsuale e, evidentemente, non individua l'acquirente del compendio.

Il Comune non parteciperà alla procedura competitiva e non intende assumere obblighi economici.

Tuttavia la Giunta Comunale ritiene che il permanere dello stato di inutilizzo della Fabbrichina renda necessario un intervento istituzionale volto a creare condizioni favorevoli al recupero dell'area.

L'Amministrazione comunale ritiene infatti che una delle principali funzioni dell'ente locale consista nel favorire la conoscenza delle opportunità offerte dal territorio, mettere in relazione le diverse componenti economiche e sociali della comunità e creare un contesto amministrativo trasparente, stabile e affidabile entro il quale possano maturare autonome iniziative imprenditoriali.

Il Comune, dunque, vuole rendere il mercato maggiormente informato.

Questa costituisce la finalità del presente Documento.

5. Interesse pubblico e libertà di iniziativa economica

La Giunta Comunale riconosce che il recupero della Fabbrichina potrà essere realizzato solo con il pieno coinvolgimento di soggetti privati.

L'Amministrazione non intende in alcun modo comprimere tale libertà né sostituirsi alle valutazioni imprenditoriali.

Al contrario, il Comune considera la libertà di iniziativa economica privata quale elemento essenziale per il perseguimento dell'interesse pubblico alla rigenerazione urbana.

Il ruolo dell'Ente consiste pertanto nel favorire l'incontro tra interesse pubblico e iniziativa privata attraverso strumenti di conoscenza, trasparenza, confronto istituzionale e collaborazione.

L'interesse pubblico perseguito dal Comune, pertanto, non coincide con l'individuazione dell'acquirente della Fabbrichina, bensì con il recupero effettivo del comparto e la sua restituzione alla piena funzionalità urbana.

6. I principi dell'azione amministrativa

L'azione del Comune trova fondamento nell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per cui il Comune rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo.

Ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo spettano al Comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione e il territorio comunale, con particolare riferimento, tra l'altro, ai settori dell'assetto e dell'utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico della comunità locale.

Ai sensi dell'articolo 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241, l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta dai criteri di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza, nonché dai principi dell'ordinamento dell'Unione europea.

I principi di partecipazione, collaborazione, buona fede e tutela dell'affidamento, desumibili dalla legge n. 241/1990 e, in particolare, dall'articolo 1, comma 2-bis, orientano l'azione amministrativa anche nell'ambito delle attività conoscitive, promozionali e di confronto svolte dall'Amministrazione per il perseguimento degli interessi della comunità locale.

L'Amministrazione comunale opererà quale promotore istituzionale del processo di rigenerazione urbana, senza attribuire vantaggi selettivi ad alcun operatore economico.

7. Gli obiettivi strategici

La Giunta Comunale individua i seguenti obiettivi prioritari:

- a) favorire il recupero della Fabbrichina e valorizzare il patrimonio edilizio esistente;
- b) contenere il consumo di nuovo suolo;
- c) promuovere investimenti coerenti con la pianificazione urbanistica incrementando la qualità urbana;
- d) favorire nuova occupazione rafforzando l'attrattività economica del territorio e valorizzando il sistema produttivo locale;

e) promuovere la collaborazione tra Amministrazione, sistema economico, professioni e istituti finanziari.

8. La Fabbrichina quale progetto pilota

La Giunta Comunale considera la Fabbrichina il primo progetto di una più ampia politica comunale di rigenerazione urbana.

L'esperienza maturata attraverso il presente percorso costituirà modello organizzativo per il recupero di ulteriori aree dismesse o sottoutilizzate presenti nel territorio comunale.

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di costruire una modalità permanente di promozione dello sviluppo territoriale, fondata sul dialogo istituzionale con il sistema economico, sulla valorizzazione delle previsioni urbanistiche già vigenti e sulla capacità del Comune di svolgere un ruolo di impulso e coordinamento, senza sostituirsi agli operatori economici.

La Fabbrichina rappresenta pertanto il primo tassello di una strategia comunale di rigenerazione urbana orientata alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e alla crescita sostenibile della città.

9. Attuazione del Documento

Il presente Documento trova attuazione mediante l'Invito pubblico approvato dalla Giunta Comunale.

L'Invito è finalizzato ad attivare un percorso istituzionale di confronto con operatori economici, investitori, istituti finanziari, professionisti, associazioni di categoria e altri soggetti interessati.

Al termine delle attività il Responsabile del Servizio predisporrà una relazione conclusiva da sottoporre alla Giunta Comunale ed al Consiglio Comunale, contenente gli esiti del percorso e le eventuali proposte per il prosieguo dell'azione amministrativa.

10. Conclusioni

La Giunta Comunale afferma che la rigenerazione urbana costituisce una responsabilità condivisa tra istituzioni, imprese, professioni, sistema finanziario e comunità locale.

Nell'esercizio delle funzioni attribuitegli dall'ordinamento, il Comune di Colle di Val d'Elsa intende favorire tale processo attraverso strumenti di impulso, coordinamento e promozione, nella convinzione che lo sviluppo del territorio rappresenti il risultato della collaborazione tra soggetti pubblici e privati, nel rispetto dei rispettivi ruoli, delle competenze attribuite dalla legge e dei principi di legalità, imparzialità e trasparenza.

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

AVVISO PUBBLICO

**per l'attivazione di un percorso istituzionale finalizzato alla promozione della
rigenerazione urbana dell'area denominata "Fabbrichina"**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che

- ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, il Comune rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo;
- ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo spettano al Comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione e il territorio comunale, con particolare riferimento, tra l'altro, ai settori dell'assetto e dell'utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico della comunità locale;
- ai sensi dell'articolo 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241, l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta dai criteri di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza, nonché dai principi dell'ordinamento dell'Unione europea;
- i principi di partecipazione, collaborazione, buona fede e tutela dell'affidamento, desumibili dalla legge n. 241/1990 e, in particolare, dall'articolo 1, comma 2-bis, orientano l'azione amministrativa anche nell'ambito delle attività conoscitive, promozionali e di confronto svolte dall'Amministrazione per il perseguimento degli interessi della comunità locale;
- il Comune di Colle di Val d'Elsa individua nel recupero dell'area denominata "Fabbrichina" uno degli obiettivi strategici per lo sviluppo urbanistico, economico e sociale della città;
- l'Amministrazione comunale ritiene che il recupero della Fabbrichina rappresenti una sfida collettiva per la città e che il perseguimento dell'interesse pubblico richieda il coinvolgimento di tutti i soggetti che, a diverso titolo, possano contribuire alla costruzione di un progetto di rigenerazione credibile, sostenibile e concretamente realizzabile;
- il compendio immobiliare, costituito da terreni e fabbricati, è attualmente interessato da procedura concorsuale pendente presso il Tribunale competente;
- i ripetuti esperimenti di vendita espletati nell'ambito della procedura concorsuale hanno avuto esito negativo, con conseguente permanenza di una situazione di degrado urbano e di inutilizzo di un ambito territoriale di particolare rilevanza strategica;
- gli strumenti urbanistici vigenti disciplinano l'assetto dell'area, individuandone le destinazioni e le potenzialità di trasformazione, come descritte nell'Allegato ___ al presente Avviso;
- il perdurare dello stato di inutilizzo del compendio determina effetti che trascendono la sfera meramente proprietaria, incidendo sulla qualità urbana, sull'attrattività del territorio, sul recupero del patrimonio edilizio esistente e sulle prospettive di sviluppo economico e occupazionale della comunità locale;
- 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;
- che l'iniziativa trova 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;

Considerato che

- rientra tra le funzioni proprie del Comune promuovere condizioni favorevoli alla rigenerazione urbana e allo sviluppo del territorio, senza sostituirsi all'iniziativa economica privata e senza interferire con le competenze degli organi della procedura concorsuale;
- il perseguimento dell'interesse pubblico alla rigenerazione dell'area non coincide con l'individuazione del futuro acquirente del compendio, ma richiede la promozione di un contesto istituzionale favorevole all'incontro tra gli interessi della comunità locale e le autonome iniziative economiche dei soggetti interessati;
- il confronto pubblico, aperto e trasparente costituisce lo strumento più idoneo per condividere il quadro conoscitivo e urbanistico, approfondire le condizioni tecniche, economiche e finanziarie dell'intervento e favorire l'emersione di iniziative imprenditoriali autonome e sostenibili;

RENDE NOTO

che il Comune di Colle di Val d'Elsa invita operatori economici, investitori, istituti finanziari, fondi di investimento, professionisti, associazioni di categoria e ogni altro soggetto pubblico e privato interessato a partecipare a un percorso di confronto istituzionale finalizzato ad approfondire le prospettive di recupero e valorizzazione dell'area denominata Fabbrichina.

Il presente Avviso costituisce l'invito rivolto al mercato, alle professioni, al sistema finanziario e alle forze economiche del territorio ad avviare un percorso comune di approfondimento, nel rispetto delle reciproche competenze, della piena autonomia delle future scelte imprenditoriali e dei principi di imparzialità, pubblicità, trasparenza e parità di trattamento.

Articolo 1 – Finalità

Il presente Avviso è finalizzato ad avviare un percorso di confronto promosso dal Comune volto ad approfondire le potenzialità di recupero e valorizzazione dell'area, acquisire contributi, osservazioni e proposte e condividere il quadro urbanistico e conoscitivo disponibile.

Il percorso intende favorire l'incontro tra soggetti portatori di competenze tecniche, imprenditoriali e finanziarie, al fine di verificare l'interesse del mercato nei confronti della rigenerazione dell'area e le condizioni necessarie per la concreta realizzabilità dell'intervento.

L'iniziativa mira, in particolare, a creare un contesto favorevole all'emersione di autonome iniziative imprenditoriali, anche in forma aggregata, potenzialmente interessate a partecipare alle procedure competitive di alienazione del compendio, ferma restando la piena autonomia decisionale e organizzativa dei soggetti interessati.

Articolo 2 – Natura dell'iniziativa

Il presente Avviso ha natura esclusivamente conoscitiva, partecipativa e promozionale e non comporta obblighi negoziali o patrimoniali a carico del Comune.

L'Avviso non costituisce procedura di gara, procedura comparativa o selettiva, consultazione preliminare di mercato preordinata all'affidamento di un contratto pubblico, né manifestazione di interesse finalizzata all'affidamento di lavori, servizi o forniture.

L'Avviso non costituisce procedura di selezione del futuro acquirente del compendio immobiliare, né attivazione di un partenariato pubblico-privato, contrattuale o istituzionale, ai sensi dell'articolo 174 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, né procedura di scelta del socio privato ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

Il percorso non attribuisce diritti di prelazione, preferenza o esclusiva e non determina aspettative o affidamenti giuridicamente tutelabili in ordine a futuri rapporti con l'Amministrazione.

Articolo 3 – Principi generali

Il percorso istituzionale è improntato ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza di cui all'articolo 1 della legge n. 241/1990, nonché ai principi di partecipazione, collaborazione, buona fede, proporzionalità, ragionevolezza, parità di trattamento e neutralità rispetto alla procedura concorsuale.

Tutti i soggetti partecipano al percorso su base volontaria e in condizioni di parità, mantenendo piena autonomia nelle proprie valutazioni tecniche, economiche, finanziarie e imprenditoriali.

Articolo 4 – Ruolo del Comune

Il Comune svolge un ruolo di impulso istituzionale e di facilitazione del confronto tra i soggetti interessati, nell'esercizio delle funzioni di cura degli interessi della comunità locale, governo del territorio e promozione dello sviluppo attribuitegli dagli articoli 3 e 13 del D.Lgs. n. 267/2000.

A tal fine il Comune mette a disposizione, nei limiti della propria disponibilità e nel rispetto della normativa vigente, il quadro conoscitivo e urbanistico dell'area, promuove occasioni di confronto e assicura la diffusione non discriminatoria delle informazioni di interesse comune.

L'Amministrazione non individua il futuro acquirente del compendio, non seleziona investitori, non promuove né organizza specifiche aggregazioni imprenditoriali e non assume impegni in ordine all'esito della procedura concorsuale.

Il quadro regolatorio urbanistico di riferimento è esclusivamente quello risultante dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla documentazione descritta nell'Allegato _____, senza che il presente Avviso possa essere interpretato quale promessa di modifica della pianificazione, o anticipazione di valutazioni riservate ai procedimenti di competenza.

Articolo 5 – Soggetti ammessi

Possono partecipare al percorso di confronto, singolarmente o in forma aggregata, tutti i soggetti pubblici o privati che, in ragione delle proprie competenze, attività o disponibilità, possano contribuire alle finalità dell'iniziativa. A titolo esemplificativo e non esaustivo:

- imprese e società operanti nei settori della costruzione, dello sviluppo e della gestione immobiliare;
- cooperative, consorzi, reti di imprese e raggruppamenti, anche non ancora formalmente costituiti;
- fondi immobiliari, investitori istituzionali e altri soggetti finanziatori;
- istituti bancari, intermediari finanziari e soggetti operanti nel credito;
- professionisti, società di ingegneria, studi tecnici e consulenti economico-finanziari;
- associazioni imprenditoriali, ordini e collegi professionali, fondazioni, università ed enti di ricerca;
- altri soggetti pubblici o privati interessati.

Il richiamo agli operatori economici non comporta l'applicazione degli articoli 65 e 66 del D.Lgs. n. 36/2023, non trattandosi di una procedura di affidamento di contratti pubblici.

Articolo 6 – Modalità e termini di partecipazione

I soggetti interessati dovranno trasmettere entro il giorno _____ una comunicazione di partecipazione contenente almeno:

- i dati identificativi del soggetto e del referente incaricato;
- una sintetica descrizione dell'attività svolta e delle competenze possedute;

- una sintetica descrizione dell'interesse manifestato nei confronti della rigenerazione della Fabbrichina;
- l'indicazione del possibile contributo tecnico, imprenditoriale, professionale o finanziario al percorso;
- eventuali prime considerazioni, proposte o contributi utili allo sviluppo dell'iniziativa;
- l'eventuale disponibilità a partecipare a incontri, tavoli di approfondimento organizzati dal Comune.

Non è assolutamente richiesta la presentazione di offerte economiche, di progetti o piani economico-finanziari.

Le comunicazioni dovranno essere inviate mediante _____ all'indirizzo _____, riportando nell'oggetto: "Percorso istituzionale per la rigenerazione urbana dell'area Fabbrichina".

Articolo 7 – Svolgimento del percorso

Il Comune potrà organizzare incontri pubblici, tavoli tecnici, workshop, e ulteriori momenti di approfondimento con i partecipanti.

Le attività avranno carattere esclusivamente conoscitivo e collaborativo e saranno finalizzate ad approfondire le prospettive di rigenerazione urbana dell'area, il quadro urbanistico vigente, le condizioni tecniche ed economico-finanziarie dell'intervento e le principali criticità operative.

Il Comune potrà richiedere ai partecipanti chiarimenti o integrazioni sui contributi presentati, esclusivamente ai fini dell'approfondimento conoscitivo e senza dar luogo ad alcuna valutazione comparativa o graduatoria.

Gli incontri si svolgeranno in forma collettiva, in iniziative pubbliche o in videoconferenza. In ogni caso il Comune assicurerà che le informazioni di interesse generale siano rese disponibili in modo trasparente e non discriminatorio a tutti gli interessati.

Articolo 8 – Autonomia dei partecipanti e rapporti con la procedura concorsuale

Il Comune rimane integralmente estraneo alla procedura di vendita, alla formulazione delle offerte, al reperimento delle risorse finanziarie e ai rapporti tra i partecipanti e gli organi della procedura concorsuale.

Articolo 9 – Riservatezza, trasparenza e utilizzazione dei contributi

I partecipanti dovranno indicare espressamente le eventuali informazioni contenute nella documentazione presentata che ritengano riservate, specificandone le relative ragioni.

Il Comune valuterà le richieste di riservatezza nel rispetto della normativa in materia di accesso, trasparenza e protezione dei dati personali, senza poter garantire la sottrazione all'accesso di informazioni non qualificabili come segreti tecnici o commerciali o comunque soggette a obblighi di pubblicità.

I contributi acquisiti potranno essere utilizzati dall'Amministrazione per le finalità conoscitive e programmatiche del percorso, senza corresponsione di compensi, rimborsi o indennizzi.

Articolo 10 – Esiti del percorso

Al termine delle attività il Comune predisporrà un documento ricognitivo contenente gli elementi emersi nel corso del confronto.

Tale documento avrà esclusiva finalità conoscitiva e programmatica e non produrrà effetti nei confronti della procedura concorsuale, non costituirà approvazione di progetti o proposte e non attribuirà diritti, aspettative o posizioni differenziate ai partecipanti.

L'Amministrazione resterà libera di non dare ulteriore seguito al percorso istituzionale o di avviare, con autonomi e successivi provvedimenti, eventuali iniziative compatibili con l'ordinamento e con gli interessi pubblici perseguiti.

Articolo 11 – Clausola di salvaguardia

La partecipazione al presente percorso non costituisce titolo preferenziale nell'ambito della procedura concorsuale, non attribuisce alcun diritto nei confronti dell'Amministrazione comunale e non determina affidamenti giuridicamente tutelabili.

Il presente Avviso non limita la partecipazione di ulteriori soggetti alle future procedure competitive e non produce alcun effetto sulle modalità e sui termini stabiliti dagli organi della procedura concorsuale.

Restano integralmente ferme le competenze del Tribunale, del Giudice delegato, del Curatore, degli altri organi della procedura concorsuale e di ogni Autorità competente.

Il Comune si riserva, per motivate ragioni di interesse pubblico, di modificare, sospendere, prorogare o interrompere il percorso, senza che i partecipanti possano avanzare richieste di compenso, rimborso, indennizzo o risarcimento.

Articolo 12 – Trattamento dei dati personali

I dati personali saranno trattati dal Comune di Colle di Val d'Elsa esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento del presente percorso, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, e dell'informativa allegata al presente Avviso.

Articolo 13 – Responsabile del procedimento e informazioni

Ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge n. 241/1990, il Responsabile del procedimento è _____.

Informazioni e chiarimenti possono essere richiesti a _____, entro il giorno _____, mediante _____.

Articolo 14 – Pubblicazione

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line, nella sezione "Amministrazione Trasparente" e sul sito istituzionale del Comune, nonché mediante ogni ulteriore forma di diffusione ritenuta idonea ad assicurare la più ampia conoscibilità dell'iniziativa.

Colle di Val d'Elsa, _____

IL

RESPONSABILE

DEL

SERVIZIO

ALLEGATO C

Scheda di partecipazione al percorso istituzionale di confronto per la rigenerazione urbana dell'area "Fabbrichina"

Al Comune di Colle di Val d'Elsa

Servizio _____

PEC: _____

DATI DEL PARTECIPANTE

Cognome e Nome / Denominazione: _____

Codice fiscale / Partita IVA: _____

Sede legale: _____

Legale rappresentante: _____

Telefono: _____

Telefono Cellulare _____

PEC: _____

E-mail: _____

ISTANZA

Il sottoscritto chiede di partecipare al percorso istituzionale promosso dal Comune di Colle di Val d'Elsa finalizzato alla promozione della rigenerazione urbana dell'area denominata "Fabbrichina" ed in tal senso, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di affermazioni mendaci

DICHIARA

di aver preso visione dell'Invito pubblico e del Documento di indirizzo approvati dalla Giunta Comunale e di accettarne integralmente contenuti e finalità;

- di essere consapevole che il percorso non costituisce procedura di gara, procedura comparativa, procedura di affidamento né attribuisce diritti di prelazione, preferenza o esclusiva;
- di essere consapevole della procedura concorsuale in corso sull'area in questione;
- che, alla data della presente istanza, nei confronti del soggetto rappresentato non ricorrono, per quanto compatibili con la natura del presente procedimento, misure che comportino il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione;

- di impegnarsi a comunicare tempestivamente ogni eventuale variazione che incida sulle dichiarazioni rese.

INTERESSE AL PERCORSO

Il partecipante ha interesse a contribuire al percorso istituzionale avviato dall'Amministrazione Comunale per la rigenerazione dell'Area "La Fabbrichina" per le seguenti motivazioni:

Il partecipante indica il possibile contributo tecnico, imprenditoriale, professionale o finanziario al percorso:

Esprime le seguenti considerazioni, proposte o contributi utili allo sviluppo dell'iniziativa:

Dichiara la disponibilità a partecipare a incontri, tavoli di approfondimento organizzati dal Comune. A tal fine dichiara che gli inviti a tali iniziative sono da trasmettere agli indirizzi pec/mail sopra indicati.

ALLEGATI

- Documento d'identità del sottoscrittore (se sottoscritto con firma olografa);
- Breve presentazione del soggetto partecipante;
- Ulteriore documentazione ritenuta utile.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione ed accettare l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 rinvenibile sul sito <https://www.comune.collevaldelsa.it/it/privacy>.

Luogo e data _____

Firma _____