

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.

