



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 9 Gare Ambiente Servizi diversi

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 D 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 sulla base degli indirizzi assunti con Deliberazione Giunta Comunale n. 179 del 30.07.2026, dichiarata immediatamente eseguibile, 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 D, 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 14 settembre 2026 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 posta elettronica certificata all'indirizzo **comune.collevaldelsa@postecert.it**, 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 reperibile al seguente link <https://www.comune.collevaldelsa.it/it/privacy>.

Articolo 13 – Responsabile del procedimento e informazioni

Ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge n. 241/1990, il Responsabile del procedimento è il Dr. Roberto Donati, Responsabile del Servizio 9.

Informazioni e chiarimenti possono essere richiesti al Dr. Roberto Donati, 0577/912999, r.donati@comune.collevaldelsa.it o, per gli aspetti di rilevanza urbanistica, al Geom. Francesco Manganelli, Responsabile del Servizio 4, 0577/912246, f.manganelli@comune.collevaldelsa.it, entro il giorno 10 settembre, mediante contatto telefonico o per e-mail.

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, 04/08/2020

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dr. Roberto Donati

Allegati:

Allegato A) Deliberazione Giunta Comunale n. 179 del 30.7.2026

Allegato B) Atto di indirizzo approvato;

Allegato C) Scheda di partecipazione;

Allegato D) Materiale informativo.