



REGIONE
TOSCANA



**CONSULTAZIONE PUBBLICA FINALIZZATA
ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE
PER LA BONIFICA E LA VALORIZZAZIONE DEL SITO DI
COLOMBERA LOC. PALLERONE AULLA (MS)**

Consultazione pubblica finalizzata all'acquisizione di manifestazioni d'interesse per la bonifica e valorizzazione del sito di Colombera loc. Pallerone nel Comune di Aulla

Art.1. – Oggetto

L'area in cui è inserito il bene di seguito descritto, denominato Colombera, si trova a sud-ovest del centro abitato di Pallerone, località che dista circa 6 Km dal centro cittadino di Aulla e fa parte del comprensorio della media Lunigiana.

La zona è caratterizzata prevalentemente da modesti insediamenti agricoli e boschivi, il complesso di Colombera è disposto in posizione eccentrica ed arretrata rispetto al l'ex Polverificio militare e in piena zona boschiva, raggiungibile dalla SS. 63 del Cerreto attraverso una stradina demaniale che conduce a due piccole frazioni, l'area pianeggiante è circondata in parte dai torrenti Bardine e Torchio, mentre il resto è costituito da collina.

Il complesso immobiliare di Colombera si estende per 169.392 mq., di cui mq 78.500 in area pianeggiante nella quale sono dislocati i manufatti di vario genere. L'intero complesso di fabbricati è caratterizzato da 83 distinti manufatti di cui la maggior parte, possono essere adattati ed utilizzati come magazzini. Attualmente nella zona pianeggiante così come negli spazi interni dei manufatti sono presenti rifiuti di vario genere.

Situazione urbanistica vigente

L'area di Pallerone è disciplinata dal R.U., dall'Articolo 53 Aree Produttive Ex Militari (D.) Le aree produttive dismesse ex militari di Pallerone, sono individuate nel Regolamento Urbanistico come aree produttive. *“La destinazione ammessa è per funzioni industriali, artigianali, mostre ed uffici. E' esclusa la demolizione o ristrutturazione con ampliamento per edifici o manufatti edilizi di riconoscibile pregio architettonico in ottemperanza alla schedatura eseguita dal Settore Urbanistica. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione per lotti singoli o tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto comunque di un rapporto di copertura che non potrà superare massimo il 40 %. Gli interventi edilizi saranno concessi dopo il preventivo piano di assieme (Piano particolareggiato di iniziativa pubblica). Per tutti gli interventi dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto della D.C.R. 230/94 e nel rispetto degli standard di legge. E' escluso l'insediamento di inceneritori di tal quali. Negli artt. 52 – 53 viene aggiunto che nel settore del trattamento dei rifiuti tossico nocivi e speciali, tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive – artigianali – industriali – militari del Comune, dovranno preventivamente ottenere il parere della Commissione Urbanistica.*

La materia delle servitù militari è regolata dalla Legge 24 dicembre 1976, n.898 “Nuova regolamentazione delle servitù militari” e dal D.P.R. 17 dicembre 1979, n. 780 “approvazione del regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1976, n.898, concernente la nuova regolamentazione delle servitù militari”.

Per l'area Produttiva Dex.m in lato destro del fiume, lungo la ferrovia è costeggiata dalla strada per Gorasco, il piano Particolareggiato, dovrà essere elaborato secondo le seguenti indicazioni:

Il Piano Particolareggiato avrà valore ed efficacia di P.P. in quanto elaborato ai sensi della Legge 17 Agosto 42, 1150.

Nel P.P. dovranno essere indicate:

- 1) le aree da cedere in proprietà; 2) i tempi e le modalità per l'attuazione; 3) le caratteristiche dell'intervento; 4) le condizioni per la concessione agli assegnatari; 5) i prezzi finali di cessione e le modalità di revisione degli stessi; 6) le modalità di controllo dell'attività del Concessionario.*

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti in conformità alle previsioni del piano stesso, e dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune e degli altri Organi previsti dalla legislazione vigente.

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli, l'area interessata dal piano si suddivide nelle seguenti zone:

- zone per viabilità e parcheggi;
- zone per verde ed attrezzature collettive;
- isolati a destinazione artigianale, industriale e commerciale;

Destinazione d'uso

Edifici ed impianti destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali, depositi magazzini ed uffici purché legati all'attività.

Sono ammessi locali per la residenza del custode per una superficie utile netta non superiore a 95 mq. Non è ammessa la costruzione della sola parte abitativa.

PARAMETRI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

I parametri di attuazione del Piano sono così definiti:

- a) **Comparto** – è l'unità di intervento territoriale in cui si articola il Piano; risulta individuato da apposita simbologia e perimetrazione negli elaborati del Piano e costituisce l'unità di intervento entro la quale risultano verificati gli standards urbanistici, nonché il rispetto delle norme di zona previste dal Piano.

Nell'ambito del Comparto possono essere variate sia la suddivisione in lotti che le previsioni planivolumetriche del Piano attenendosi ai seguenti parametri urbanistici;

- R.C. =40% max
- H.max =mt. 12
- distacco minimo dal filo strada =mt. 5
- distacco minimo dai confini laterali e tergalii quando l'edificazione non avvenga sul confine =mt. 5 o comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato.
- Distacco minimo fra fabbricati del fabbricato più alto =m. 10 o comunque non meno dell'altezza

- b) **Isolato** – Rappresenta una unità funzionale del Comparto.

Il Comparto è suddiviso in Isolati, delimitati da strade, aree pubbliche o confini di Comparto, individuati negli elaborati grafici del piano e denominati con lettere.

Il nuovo progetto planivolumetrico sarà redatto in scala non inferiore a 1:500 e dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- Composizione planivolumetrica dei fabbricati, con schema di utilizzazione interna e di distribuzione a tutti i piani utili, in conformità alle norme del presente Piano ed alle altre norme vigenti nel Comune;
- Sistemazione delle aree libere, con l'indicazione delle zone permeabili, delle zone pavimentate, dei parcheggi e del verde esistente e di progetto;
- Indicazione delle recinzioni interne a filo strada;
- Indicazioni delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali.

- c) **Stralcio funzionale di intervento** – rappresenta l'unità urbanistica minima attraverso la quale viene data attuazione al Piano. Tali stralci dovranno presentare un sufficiente grado di organicità sia per quanto riguarda le infrastrutture di urbanizzazione che per la configurazione delle planimetrie.

- d) **Lotto**- Costituisce l'unità minima di organizzazione dello spazio privato.

La suddivisione in Lotto degli Isolati che è riportata sulle tavole del Piano costituisce una ipotesi organizzativa relazionata alle caratteristiche dimensionali e funzionali delle aziende per le quali è stata svolta l'indagine preliminare.

Tale suddivisione potrà essere variata in sede in progettazione edilizia senza che ciò costituisca variante al Piano.

ZONE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI

Sono destinate esclusivamente alle funzioni e ai servizi per la circolazione dei veicoli.

L'indicazione geografica delle strade, delle banchine, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

Per le aree a parcheggi pubblici e privati, si dovrà fare riferimento all'articolo 27 delle presenti norme.

Nel progetto esecutivo sarà inoltre indicata l'apertura dei passi carrai secondo la suddivisione dei lotti.

ZONE PER VERDE E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Sono destinate a servizi sociali, verde pubblico attrezzato con impianti per il gioco e lo sport e piccoli impianti tecnologici quali cabine Enel, depositi gas combustibili, depositi idrici, ecc.

La sistemazione del verde sarà definita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

PERTINENZE SCOPERTE

Il progetto edilizio, esteso all'unità minima di intervento, dovrà prevedere la sistemazione delle pertinenze scoperte secondo criteri di armonizzazione con l'insieme e dovrà precisare il tipo di rivestimento vegetale, le alberature, le zone pavimentate ed i parcheggi interni da prevedere nella misura di legge.

RECINZIONI

Le recinzioni fra i lotti e gli spazi pubblici saranno definite in sede di progetto esecutivo. Il progetto potrà prevedere in corrispondenza dei cancelli di ingresso di ciascun lotto, un box per gli allacciamenti, i contatori.

Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere di tipo trasparente (ringhiera), sostenute da muretto di altezza massima ml. 0.80, l'altezza massima complessiva non dovrà essere superiore a ml.2.20; le recinzioni laterali non potranno superare l'altezza delle recinzioni sui fronti.

Su richiesta del settore Urbanistica il P.P. dovrà indicare anche il Piano ed il posizionamento delle insegne, dei cartelli e delle alberature".

Art. 2. – Il contesto amministrativo di riferimento

L'Agenzia del demanio ha sollecitato la costituzione di un tavolo tecnico con il Comune di Aulla e Regione Toscana allo scopo di trovare una soluzione per bonificare e risanare il compendio suddetto.

E' nell'ambito di questo tavolo tecnico che è stato deciso di promuovere l'iniziativa privata, affidando la bonifica del sito ad un soggetto privato, al quale verrebbe concesso il compendio, ai sensi dell'art. 3 bis del D.Lgs. 351/2001, ai fini della sua riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

In tale contesto è necessario definire un progetto di riqualificazione, che consenta da una parte, la bonifica dell'area e dall'altra, la possibilità di rilanciare la zona sul piano fisico-ambientale, sul piano economico-occupazionale e quello socio-culturale, anche attraverso una forte azione di comunicazione e accompagnamento sociale.

Art. 3. – Finalità

La presente indagine è finalizzata ad avviare un confronto qualificato e costruttivo con tutti i Soggetti potenzialmente interessati ad intervenire o contribuire, direttamente o indirettamente, alla bonifica (non dall'amianto di cui è in corso lo smaltimento ad opera di una ditta incaricata dall'Agenzia del demanio) e allo sviluppo del compendio Colombera e del più ampio contesto urbano di appartenenza, acquisendo proposte e contributi che possano indirizzarne la valorizzazione.

Nell'ambito del tavolo tecnico costituito tra Agenzia del Demanio, Regione Toscana e Comune di Aulla allo scopo di trovare una soluzione per bonificare e valorizzare il compendio suddetto, è stato deciso di promuovere l'iniziativa privata affidando, ad un soggetto privato la bonifica del sito; a tal fine, il compendio verrebbe concesso al privato, a titolo oneroso, ai fini della sua bonifica, riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Per le suddette ragioni, si rende necessario individuare un progetto di riqualificazione che consenta da una parte la bonifica dell'area e dall'altra, la possibilità di rilanciare la zona sul piano fisico-ambientale, sul piano economico-occupazionale e quello socio-culturale, anche attraverso una forte azione di comunicazione e accompagnamento sociale.

La documentazione ed i materiali acquisiti, la qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione potranno costituire elementi di orientamento per i successivi percorsi procedurali di valorizzazione del compendio e del contesto di riferimento, nonché per l'effettiva futura immissione sul mercato del compendio stesso secondo tempi e procedure da individuarsi.

Saranno considerate esclusivamente le proposte che conterranno le indicazioni di cui al successivo art. 5.

Le manifestazioni d'interesse pervenute non saranno in alcun modo vincolanti per l'Agenzia del demanio e per il Comune di Aulla ed i Soggetti partecipanti non matureranno alcuna posizione di vantaggio, di prelazione o di altro tipo di diritto in relazione alle future scelte. Non è prevista la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di singoli punteggi, premi o corrispettivi e/o rimborsi di alcun tipo

Art. 4. – Destinatari

La presente iniziativa è rivolta a Soggetti – siano essi persone fisiche, ovvero imprese, società, associazioni di categoria, ordini professionali, fondazioni, enti in forma singola o associata – che, singolarmente se soggetti singoli, o nel loro complesso, se soggetti associati/raggruppati, abbiano interesse, diretto o indiretto, ad intervenire e/o contribuire allo sviluppo del compendio, presentando proposte, indicazioni e suggerimenti utili alla valorizzazione del compendio medesimo, con suggestioni progettuali e ipotesi gestionali.

Art. 5. – Contenuti della manifestazione di interesse

La proposta di bonifica dai rifiuti (con esclusione di quella dall'amianto che è attualmente in corso) e valorizzazione del compendio immobiliare andrà inoltrata sulla piattaforma online secondo le modalità di cui al successivo Art. 6 e potrà riguardare sia gli aspetti di natura urbanistica, architettonica e paesaggistica (recupero, riqualificazione, trasformazione etc.), sia quelli di natura funzionale – gestionale (riuso e gestione).

Le proposte, previo inquadramento generale, dovranno essere circostanziate e rappresentare ogni utile elemento volto a dimostrare la sostenibilità tecnico-economico-gestionale di massima della riqualificazione ipotizzata, i cui oneri saranno a carico dell'eventuale soggetto attuatore.

Le proposte potranno utilmente evidenziare le caratteristiche essenziali della trasformazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti o in variante alle stesse (specificando eventuali elementi di variante).

L'intervento di riqualificazione proposto potrà, altresì, suggerire le funzioni principali che si propone di insediare, l'eventuale nuova distribuzione dei volumi, gli aspetti connessi al sistema della mobilità e sosta e di tutela del territorio e quant'altro si ritenga utile ai fini della manifestazione di interesse.

Nel rispetto di un disegno d'insieme della rifunzionalizzazione del compendio, con particolare riguardo agli aspetti viabilistici e paesaggistici, sarà possibile ipotizzare l'uso di determinati fabbricati per specifiche funzioni da insediare in loco, anche derivanti dalla ricollocazione di funzioni/attività esistenti.

Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione sono a libera scelta dei soggetti partecipanti. Pertanto, la proposta potrà essere rappresentata attraverso tavole grafiche, note e relazioni illustrative, abachi, schede, layout, book, rendering, modelli o anche video, presentazioni e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione dell'ipotesi di riqualificazione, anche relativamente agli aspetti tecnici, economici e gestionali dell'intervento.

Art. 6. – Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

La partecipazione all'indagine avverrà attraverso la piattaforma on-line messa a disposizione dell'Agenzia del demanio, sul proprio sito istituzionale (<http://www.agenziademano.it>) e raggiungibile anche attraverso il sito istituzionale del Comune di Aulla (<http://www.comune.aulla.ms.it>), sulla quale potranno essere caricati al massimo 3 file in formato .pdf del peso massimo di 3MB ciascuno.

Per trasmettere documentazione in formato non digitale ovvero non acquisibile attraverso la piattaforma on-line, è possibile inviare un plico chiuso recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: INDAGINE PRELIMINARE PER REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI COLOMBERA LOC. PALLERONE COMUNE DI AULLA.

Il plico dovrà inoltre indicare il nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica (ove presente anche di posta elettronica certificata) e numero di fax ove si intendono ricevere le comunicazioni della D.R.

Il plico potrà essere consegnato a mani all'Ufficio Protocollo della D.R., dalle ore 09.00 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì, o spedito mediante servizio postale.

In ogni caso il plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del --/--/--.

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo della D.R.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Tali plichi verranno custoditi all'interno degli archivi della D.R. e non verranno restituiti al mittente.

Art. 7. – Documentazione informativa a supporto

Tutta la documentazione informativa a supporto della corretta presentazione della manifestazione di interesse è disponibile sulla piattaforma on-line messa a disposizione dell'Agenzia del demanio, sul proprio sito istituzionale (<http://www.agenziademano.it>) e

raggiungibile anche attraverso il sito istituzionale del Comune di Aulla (<http://www.comune.aulla.ms.it>).

Art. 8. – Informazioni aggiuntive

Qualsiasi quesito, chiarimento o ulteriore informazione circa il contenuto della presente iniziativa e dei relativi allegati potranno essere richiesti attraverso la piattaforma on-line messa a disposizione dell’Agenzia del demanio, sul proprio sito istituzionale (<http://www.agenziademanio.it>) e raggiungibile anche attraverso il sito istituzionale del Comune di Aulla (<http://www.comune.aulla.ms.it>).

Sarà altresì possibile richiedere informazioni all’indirizzo di posta elettronica dre.toscanaumbria@agenziademanio.it.

Art. 9. – Sopralluogo

Al fine di consentire ai soggetti interessati una migliore formulazione della propria manifestazione d’interesse, è possibile effettuare un sopralluogo, previo appuntamento, da svolgersi alla presenza di un incaricato dell’Agenzia del Demanio e/o del Comune di Aulla. I soggetti interessati ne dovranno fare prenotazione attraverso la piattaforma on-line messa a disposizione dell’Agenzia del demanio, sul proprio sito istituzionale (<http://www.agenziademanio.it>) e raggiungibile anche attraverso il sito istituzionale del Comune di Aulla (<http://www.comune.aulla.ms.it>).

Gli interessati potranno, altresì, concordare il sopralluogo scrivendo all’indirizzo di posta elettronica posta dre.ToscanaUmbria_STFI3@agenziademanio.it.

Ai fini del sopralluogo, ciascun soggetto interessato può indicare nella prenotazione fino ad un massimo di 3 (tre) persone. Non è consentita l’indicazione di una stessa persona da parte di più soggetti interessati. Le persone incaricate di effettuare il sopralluogo devono essere munite di delega del soggetto interessato in carta semplice e provviste di un documento di riconoscimento in corso di validità. All’atto del sopralluogo i soggetti preposti al sopralluogo dovranno sottoscrivere una specifica liberatoria per l’accesso al sito.

Art. 10. – Effetti della manifestazione d’interesse

Le proposte pervenute nell’ambito della presente iniziativa potranno fornire elementi di orientamento per i successivi percorsi di valorizzazione del compendio e, in tal senso, essere oggetto di approfondimento nelle forme che Agenzia del demanio e Comune di Aulla riterranno opportune ed adeguate in considerazione del raggiungimento delle finalità indicate.

Le manifestazioni d’interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per i soggetti promotori, né per i partecipanti all’invito medesimo, le cui proposte non precostituiscono alcun titolo o condizione rispetto ad eventuali successive decisioni assunte dai soggetti promotori nella loro discrezionalità amministrativa e non daranno diritto a pretendere nulla in termini di risarcimento, rimborso (anche se a titolo di mero rimborso delle spese sostenute), indennizzo o mancato guadagno o altro qualsivoglia preteso titolo.

L’iniziativa in questione non costituisce un invito ad offrire, né, in alcun modo, una gara per l’affidamento, né un’offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 c.c..

Nulla potrà essere preteso, nei riguardi dell’Agenzia del demanio e del Comune di Aulla, dai soggetti che presenteranno le proprie manifestazioni d’interesse in termini di

risarcimento, rimborso (anche se a titolo di mero rimborso delle spese sostenute), indennizzo o mancato guadagno o altro qualsivoglia preteso titolo.

Con la presentazione della manifestazione d'interesse, i soggetti partecipanti autorizzano l'Agenzia del demanio e il Comune di Aulla a disporre dei contributi forniti nell'ambito della proposta formulata (documenti, file, elaborati grafici etc), con la facoltà, ma non l'obbligo, di utilizzare, riprodurre e fissare con qualsiasi procedimento e per qualunque finalità, comunicare al pubblico, stampare, pubblicare, trasmettere e/o diffondere, sub concedere a terzi, il materiale trasmesso e condiviso, in tutto o in parte, con qualsiasi mezzo e sistema di diffusione a distanza, senza alcun limite di sorta ed in particolare senza limiti territoriali e per tutta la durata dell'iniziativa, con ogni mezzo tecnico, tecnologia, modalità, mezzo ora conosciuti o di futura invenzione, anche per scopi relativi a indagini di mercato; tutto ciò senza alcun corrispettivo. Nell'ipotesi in cui l'Agenzia del demanio e/o il Comune di Aulla provvedano alla predetta utilizzazione potrà essere indicato il soggetto proponente e l'autore del proposta.

Art. 11. – Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196, "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della presente raccolta di manifestazione d'interesse. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto D.Lgs. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.