



Comune di Castelfiorentino

SEGRETARIO GENERALE
SETTORE N. 5 - SERVIZI TECNICO/MANUTENTIVI E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 152 / 2025

OGGETTO: APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DI PARTNER PER LA PER LA PARTECIPAZIONE AL "BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (ARTICOLO 1, COMMA 146 E SEGUENTI, DELLA LEGGE N. 178 DEL 2020)", PUBBLICATO DALLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI, IN RIFERIMENTO AD UN "PIANO DI SVILUPPO DELL'AREA DELLO STABILIMENTO EX MONTECATINI"

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- il Comune di Castelfiorentino è proprietario dell'area denominata ex stabilimento Montecatini, ricompresa tra Piazza E. Berlinguer, Via Masini e Via L. Da Vinci e degli edifici ubicati all'interno della stessa area ed è intenzione dell'Amministrazione procedere alla riqualificazione dell'intero complesso immobiliare;
- L'area nella quale ricade il complesso edilizio Ex-Montecatini è ricompresa nell'ambito del Sistema Informativo Siti Interessati da Procedimento di Bonifica (S.I.S.BON.), poiché trattasi di un complesso industriale dismesso, un tempo impiegato per la produzione di fertilizzanti.
- L'area risulta individuata nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico nella UTOE 3 – Settore Nord in riva destra come Intervento Unitario di Recupero IUR6;
- L'area industriale comprende vari edifici di notevoli dimensioni fra i quali l'edificio destinato, nel periodo di attività dello stabilimento, a magazzino dei prodotti finiti, identificato al Catasto fabbricati al foglio 43, part. 1030 sub. 505 e comunemente indicato col nome di "paraboloide", sul quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, con Decreto n. 142 del 09/05/2008, ha imposto il vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004;
- L'intero complesso risulta in pessimo stato di conservazione tanto che l'amministrazione ha intrapreso un percorso di riqualificazione dell'area anche attraverso la richiesta e l'ottenimento di finanziamenti esterni;
- Considerato che la Variante Generale al R.U., con reiterazione della predetta previsione, venne definitivamente approvata nell'anno 2012, si ravvisa l'avvenuta decadenza della previsione medesima per decorrenza del quinquennio dall'approvazione della stessa.
- Per quanto sopra risulta in corso di redazione una proposta di piano di recupero per l'intera area IUR6 ed al riguardo è già stato provveduto a dare un formale Avvio del procedimento alla suddetta

proposta, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, come da Delib. C.C. 58/2022;

- Al momento risultano in corso sull'area due interventi approvati, con contestuale variate allo strumento urbanistico, finanziati con fondi PNRR ed in parte con fondi comunali, in particolare:

- *“Recupero e riqualificazione funzionale dell'edificio paraboloidale ubicato nell'area Ex-Montecatini - PNRR M5C2I2.1 - CUP C33D21003290001”*, dell'importo complessivo di € 5.500.000, finanziato per € 5.000.000 con fondi PNRR e per € 500.000 con Fondo Opere Indifferibili;

- *“Rigenerazione Urbana dell'ex complesso industriale Montecatini - realizzazione di 8 appartamenti social housing e contestuale bonifica dell'area” - CUP C33D21002960005 - PNRR - M5 C2 I2.3* dell'importo complessivo di € 4.660.072,43 finanziato per € 2.500.000 con fondi PNRR, per € 1.410.072,43 con Fondo Opere Indifferibili e per € 500.000 con mutuo contratto dall'Amministrazione Comunale;

- valutato che risulta necessario il reperimento di ulteriori fondi al fine di perseguire un completo recupero dell'area anche in relazione alle ingenti risorse necessarie per le operazioni di bonifica e di urbanizzazione;

Vista la legge 30 dicembre 2020, n. 178, recante «Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023», che stabilisce, all'articolo 1, comma 146, che *“per favorire l'attrazione degli investimenti e la realizzazione di progetti di sviluppo, nelle aree dismesse o in disuso, delle infrastrutture e dei beni immobili in disuso appartenenti alle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, possono essere definiti piani di sviluppo per il finanziamento degli interventi necessari alla rigenerazione, alla riqualificazione e all'infrastrutturazione nonché per l'attrazione di investimenti privati volti al rilancio economico”*;

Visto il *BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020)* emanato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 31/12/2024;

Visto che il bando ha l'obiettivo di selezionare, ai fini del finanziamento ai sensi dell'articolo 1, comma 151, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, piani di sviluppo nelle aree dismesse o in disuso, predisposti ai sensi dell'articolo 1, comma 149, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, recanti uno o più interventi orientati alla rigenerazione, alla riqualificazione e all'infrastrutturazione, nonché all'attrazione di investimenti privati volti al rilancio economico.

Visto il comma 148 dell'articolo 1 della medesima legge n. 178 del 2020, il quale prevede che *“al fine di favorire lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico-privato, possono essere acquisite, nell'ambito della procedura di predisposizione dei piani, proposte di investimento privato raccolte a seguito della pubblicazione di avvisi pubblici, predisposti su iniziativa dell'Amministrazione titolare del bene o a seguito di specifica manifestazione di interesse.(...)”*

Rilevato l'interesse dell'Amministrazione Comunale di Castelfiorentino ad attivare interventi da realizzarsi con forme di partenariato pubblico-privato da presentare nel bando;

Visto l'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici disciplina le forme di partenariato pubblico privato in cui *“Gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi.”*

Ritenuto quindi di procedere alla pubblicazione di una specifica manifestazione di interesse al

riguardo

DETERMINA

Per le motivazioni descritte in narrativa, che si intendono qui integralmente richiamate, quanto segue:

- di prendere atto del *BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020)* emanato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 31/12/2024;
- di approvare l'allegato avviso pubblico per l'acquisizione di Manifestazioni di Interesse ai fini dell'individuazione di partner per la partecipazione al "Bando Pubblico per la selezione di piani di sviluppo in aree dismesse o in disuso (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020)" in riferimento all'elaborazione di un "Piano di Sviluppo dell'area ex Montecatini";
- di procedere alla pubblicazione del presente avviso pubblico, del modulo di domanda e dei relativi allegati sul sito istituzionale dell'ente e sull'Albo pretorio on line comunale, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69;
- di dare atto che si provvederà con successivo atto all'approvazione delle proposte ritenute di interesse dell'Amministrazione;
- di dare atto che ai sensi e per gli effetti della legge 241/1990 il responsabile del presente procedimento è l'Ing. Manrico Padovani, E.Q. Settore 5 Servizio Tecnico Manutentivo e Patrimonio;

ESERCIZIO DEI DIRITTI

A) contro il presente provvedimento amministrativo è possibile ricorrere al T.A.R. Toscana nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione o, in alternativa presentare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione e che il regolamento comunale sull'accesso è visionabile sul sito istituzionale dell'Ente link www.comune.castelfiorentino.fi.it, sezione "regolamenti", mentre la documentazione e le informazioni utili a eventuali ricorsi sono disponibili presso il Settore n. 5 "Servizi Tecnico Manutentivi e Patrimonio" del Comune di Castelfiorentino (FI) - tel. 0571/6861 – pec comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it;

B) Il diritto di accesso (visione/estrazione di copia) della documentazione afferente il procedimento è esercitabile, nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento comunale sull'accesso presso l'ufficio lavori pubblici patrimonio e progettazione; il regolamento comunale sull'accesso è visionabile sul sito istituzionale dell'Ente link www.comune.castelfiorentino.fi.it, sezione "regolamenti".

ESECUTIVITA'

il presente provvedimento amministrativo, in quanto non implicante impegni di spesa sul Bilancio dell'Ente, è immediatamente esecutivo.

Li, 18/03/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PADOVANI MANRICO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Castelfiorentino

Città Metropolitana di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1

Tel. 0571/ 6861 - C.F. e P.I. 00441780483

Settore 5 - Servizi Tecnico Manutentivi e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DI PARTNER PER LA PARTECIPAZIONE AL "BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020)" PUBBLICATO DALLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI IN RIFERIMENTO AD UN "PIANO DI SVILUPPO DELL'AREA DELLO STABILIMENTO EX MONTECATINI"

Visto il *BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020)* emanato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 31/12/2024 e pubblicato sul sito web: <https://www.governo.it/it/articolo/bando-pubblico-la-selezione-di-piani-di-sviluppo-aree-dismesse-o-disuso/27396>

Premesso

che il bando ha l'obiettivo di selezionare, ai fini del finanziamento ai sensi dell'articolo 1, comma 151, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, piani di sviluppo nelle aree dismesse o in disuso, predisposti ai sensi dell'articolo 1, comma 149, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, recanti uno o più interventi orientati alla rigenerazione, alla riqualificazione e all'infrastrutturazione, nonché all'attrazione di investimenti privati volti al rilancio economico.

Considerato

che l'Amministrazione Comunale di Castelfiorentino è interessata a perseguire lo sviluppo e la valorizzazione dell'area dell'ex stabilimento industriale Montecatini, mediante un insieme di interventi, da attuare anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato (PPP), orientati alla rigenerazione, alla riqualificazione e all'infrastrutturazione, nonché all'attrazione di investimenti privati volti al rilancio economico dell'area;

Visto

l'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici che disciplina le forme di partenariato pubblico-privato in cui "Gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi."

PUBBLICA

Il seguente avviso per manifestazione d'interesse al fine di consentire a privati, Enti e quanti interessati di manifestare il proprio interesse alla partecipazione al *BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020)* emanato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 31/12/2024, attraverso proposte di partenariato pubblico-privato;

Oggetto dell'avviso

Con il presente avviso esplorativo, il Comune di Castelfiorentino intende avviare una mera indagine esplorativa, volta a verificare la sussistenza dell'interesse, da parte di operatori economici, alla riqualificazione, infrastrutturazione e alla successiva gestione dell'area e degli immobili oggetto del presente avviso.

L'Ente, valuterà la preliminare compatibilità dell'iniziativa proposta rispetto alle finalità istituzionali perseguite e ai propri obiettivi strategici, riservandosi la facoltà di avviare con tali soggetti una successiva interlocuzione, funzionale all'eventuale presentazione di una proposta di PPP coerente con quanto stabilito dalla vigente normativa.

Gli interventi che l'Amministrazione intende inserire nel piano di sviluppo potranno consistere, a



Comune di Castelfiorentino

Città Metropolitana di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1

Tel. 0571/ 6861 - C.F. e P.I. 00441780483

Settore 5 - Servizi Tecnico Manutentivi e Patrimonio

titolo esemplificativo e non esaustivo, ne:

- la completa bonifica dell'area dell'ex stabilimento industriale;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto edificatorio individuato dal Regolamento Urbanistico come IUR 6;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria del suddetto comparto, in particolare attraverso la realizzazione di immobili ed infrastrutture da destinare a funzioni pubbliche;
- la valorizzazione del sito mediante sfruttamento delle potenzialità edificatorie dell'area originate dagli interventi di demolizione dei fabbricati preesistenti, anche con forme di edilizia convenzionata;
- la funzionalizzazione con destinazione culturale, sportiva o comunque di interesse pubblico e la successiva gestione dell'edificio dismesso, in fase di recupero della parte strutturale, denominato "Paraboloide";

Soggetti che possono presentare la manifestazione di interesse

Possono presentare la manifestazione di interesse i soggetti di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. che siano in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94, 95, 98 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Individuazione dell'area

L'area individuata quale oggetto di piano di sviluppo il comparto edificatorio comprendente l'area dell'ex stabilimento industriale Montecatini, ubicato tra Piazza Berlinguer, Via L.DaVinci e la linea ferroviaria Empoli Siena; al presente avviso viene allegata una planimetria esplicativa;

Per la partecipazione al presente avviso occorre inoltrare la proposta mediante l'allegato modello A, con allegata copia del documento di identità, esclusivamente a mezzo pec al seguente indirizzo:

comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it -

entro e non oltre il giorno 01 aprile 2025.

Si precisa che il Comune di Castelfiorentino con il presente avviso intende espletare una mera indagine esplorativa e non vincolante, volta a verificare la sussistenza dell'interesse da parte di operatori economici al recupero, alla riqualificazione, valorizzazione e successiva gestione degli spazi individuati nel presente avviso, mediante il ricorso a forme di partenariato pubblico-privato previste dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici.

L'Ufficio Tecnico Comunale è disponibile per supporto tecnico-operativo.

Per informazioni contattare i seguenti recapiti (preferibilmente via email):

email: m.padovani@comune.castelfiorentino.fi.it

Tel: 0571 - 686303

Castelfiorentino, 18/03/2025

Il Responsabile Settore 5
Ing. Manrico Padovani
(documento sottoscritto digitalmente)

ALLEGATI

Modello A

Planimetria generale

Bando Pubblico per la selezione di piani di sviluppo in aree dismesse o in disuso

Mod. A

AL SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI CASTELFIORENTINO
pec: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DI PARTNER PER LA PER LA PARTECIPAZIONE AL “BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020)”, PUBBLICATO DALLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI, IN RIFERIMENTO AD UN “PIANO DI SVILUPPO DELL'AREA DELLO STABILIMENTO EX MONTECATINI”

Il sottoscritto.....nato il.....

a

Cod. Fisc..... Residente in

via.....cap.....

Telefono.....email.....

Visto L'AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Castelfiorentino;

Preso visione del BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020) emanato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 31/12/2024 e pubblicato sul sito web: <https://www.governo.it/it/articolo/bando-pubblico-la-selezione-di-piani-di-sviluppo-aree-dismesse-o-disuso/27396>

Visto che il suddetto bando ha l'obiettivo di selezionare, ai fini del finanziamento ai sensi dell'articolo 1, comma 151, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, piani di sviluppo nelle aree dismesse o in disuso, predisposti ai sensi dell'articolo 1, comma 149, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, recanti uno o più interventi orientati alla rigenerazione, alla riqualificazione e all'infrastrutturazione, nonché all'attrazione di investimenti privati volti al rilancio economico.

Visto che l'Amministrazione Comunale intende elaborare un “Piano di Sviluppo” dell'area

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione previste dal D. Lgs. 36/2023 ed in alcuna ulteriore condizione che impedisca di contrattare con la Pubblica Amministrazione

- di individuare i seguenti recapiti

Referente.....

Telefono.....

Email.....

Pec

AUTORIZZA

Il Comune di Castelfiorentino:

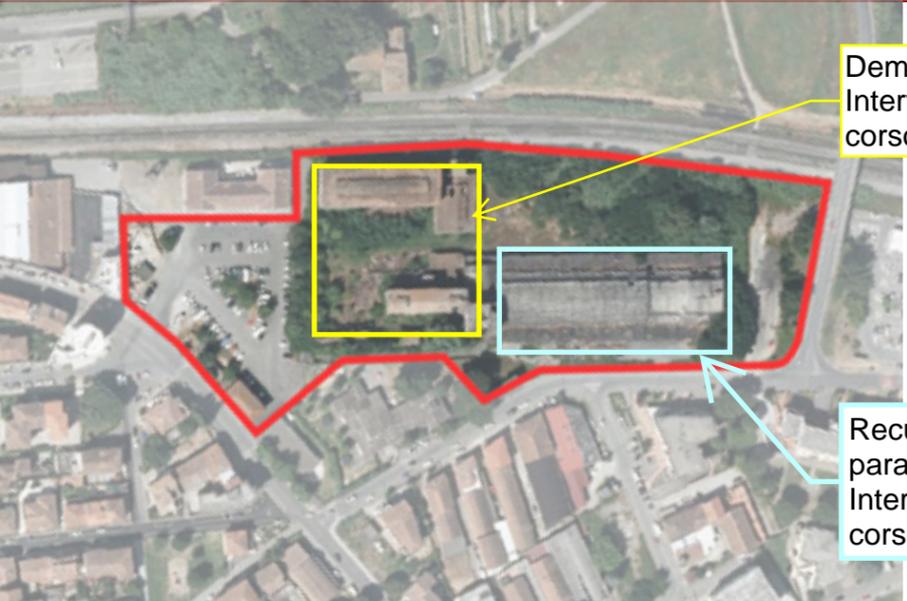
- ad effettuare tutte le indagini tecniche e amministrative dallo stesso ritenute necessarie;
- a trattare i dati personali ai sensi del Regolamento U. E. 2016/679 esclusivamente per le finalità previste dall'Avviso pubblico.

....., li

Firma

.....

Si allega copia del documento di identità



Demolizione edifici -
Intervento PNRR in
corso

Recupero
paraboloide -
Intervento PNRR in
corso

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE COINVOLTE NEL PIANO DI SVILUPPO

LEGENDA

- AREE DA URBANIZZARE
- AREE DA BONIFICARE
- AREE DI URBANIZZAZIONE E EDIFICAZIONE
- EDIFICIO PARABOLOIDE E AREA DI PERTINENZA

