



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Piano
Complesso
di Intervento

Valutazione integrata iniziale

Recupero area ex-Caserma Cadorna

ASI 3.8

3. Quadro conoscitivo

3.7 Manifestazione di interesse 2009

PRG

Questo insieme sistematico di opere e l'inserimento dell'area ex Caserma Cadorna nel PIUUS del Comune di Arezzo potranno renderla tappa obbligata di passaggio e di ingresso verso la parte alta del centro storico, nella importante direttrice di penetrazione in città dall'autostrada.

Per questi motivi l'area ha tutte le potenzialità per trasformarsi in uno dei poli di riferimento del centro storico, soprattutto per la sua parte a valle, sia per le importanti funzioni pubbliche già insediate e in corso di insediamento, sia per la previsione di nuove attività commerciali, che potranno godere di spazi di dimensioni adeguate e tali da non ingenerare una diretta concorrenzialità con quelle presenti nelle tradizionali strade del centro.

L'Amministrazione Comunale intende qualificare l'area sia sotto il profilo urbanistico che architettonico dando ad essa una impronta fortemente contestualizzata e in armonia con i caratteri stilistici della città storica, ancorché questi ultimi reinterpretati in chiave contemporanea. Per questo è prioritaria la ricostituzione della cortina di edifici lungo la via Garibaldi, deturpata dai bombardamenti, inserendo in detta cortina una serie di porte e accessi che favoriscano la permeabilità tra la via Garibaldi e la nuova piazza. I caratteri tipologici e la morfologia dei nuovi edifici dovrà avere i caratteri dell'architettura tradizionale della città storica, senza dissonanze con l'architettura delle caserme e tenendo conto dei caratteri originari della via Garibaldi e di parte delle altre tre strade che racchiudono l'area.

Le quantità previste nell'area sono quelle indicate nell'apposita scheda del Piano Strutturale (Allegato 2), oltre quelle necessarie per realizzare un parcheggio interrato su due livelli ad uso delle attività inserite e dei residenti da realizzarsi tenendo conto della esistenza di limitrofe strutture di sosta quali il parcheggio di piazza del popolo ed il parcheggio Baldaccio.-

A queste potranno essere aggiunte le superfici di quegli edifici esistenti nell'area e che potrebbero essere soggetti a demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei vincoli esistenti e in base alle scelte di carattere progettuale sulle quali l'Amministrazione Comunale intende esercitare un forte ruolo di indirizzo e di controllo con modalità che saranno successivamente stabilite, anche mediante processi di partecipazione alla formazione delle scelte progettuali e programmatiche estesi ai cittadini, alle Associazioni, ai rappresentanti delle categorie produttive e degli Ordini e Collegi professionali.

Oggetto della manifestazione di interesse

Oggetto del presente annuncio è la verifica dell'interesse degli operatori economici per il progetto di riqualificazione dell' AREA EX CASERME.

Esso costituisce un semplice invito ad esprimere interesse, all'interno del percorso partecipativo avviato con il concorso di idee "UNAPIAZZAPERAREZZO" che si concluderà come sopra delineato, la cui finalità è quella di verificare da parte degli operatori qualificati attraverso l'acquisizione di manifestazioni di interesse oltre a pareri e/o proposte utili per la valutazione delle idee proposte e la loro sostenibilità tecnica ed economica e lo strumento giuridico per l'affidamento dell'area.

Per tutti i motivi sopra esposti le manifestazioni di interesse che dovessero pervenire non comporteranno alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di disciplinare le procedure idonee all'individuazione dei soggetti, nonché all'individuazione delle procedure per l'intervento e la cessione delle aree, di non bandire procedure di evidenza pubblica, come anche di modificarne, sospenderne o revocarne termini e condizioni sopra riportati.

Pertanto, nulla potrà pretendersi tra le parti in termini di risarcimenti, rimborsi, indennizzi o mancati guadagni di ogni genere e a qualsiasi titolo relativamente alle dichiarazioni di interesse che dovessero pervenire all'Amministrazione Comunale.

Le espressioni di interesse sono volte, esclusivamente, all'individuazione delle esigenze e dell'interesse degli operatori economici per il progetto di riqualificazione DELL'AREA EX CASERME, pertanto, la manifestazione di interesse non è vincolante ai fini della partecipazione dei manifestanti interesse, all'eventuale successivo bando di evidenza pubblica.

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né, in alcun modo, una procedura di gara per affidamento.

Il presente avviso e la ricezione di espressioni di interesse non comportano per il Comune di Arezzo alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Arezzo né alcun impegno nei confronti del Comune di Arezzo medesimo.

Il Comune di Arezzo si riserva di richiedere ulteriori informazioni sulle espressioni di interesse pervenute e di fornire ulteriori dettagli. Il Comune di Arezzo si riserva, in ogni caso, ed in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, interrompere, modificare o cessare definitivamente la presente espressione di interesse, consentendo, a richiesta degli esponenti, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dall'esponente o da eventuali suoi aventi causa.

Si precisa, inoltre, che non costituisce causa di prelazione l'aver partecipato al processo di espressione dell'interesse.

Destinatari

I destinatari dell'avviso sono:

- Operatori economici pubblici e privati;
- Consorzi Cooperative edili, di costruzione e/o gestione di impianti e strutture simili
- Fondazioni bancarie;
- Istituti Bancari nazionali ed internazionali;
- Fondi di Investimento.

L'invito alla manifestazione di interesse è altresì esteso alle proprietà indicate con colore magenta nell'allegato 3, singolarmente o congiuntamente agli altri soggetti manifestanti l'interesse.

Modalità di presentazione delle espressioni di interesse

Gli interessati dovranno inviare la manifestazione di interesse a:

Sindaco Comune di Arezzo

Piazza della Libertà, 1

Email: pianificazione.prg@comune.arezzo.it

Dal 3 Giugno 2009 al 2 Luglio 2009.

L'invio della manifestazione di interesse sarà inteso dall'Amministrazione Comunale anche quale dichiarazione di disponibilità ad eventuali successivi incontri o richieste di chiarimenti e nella stessa dovrà essere indicato:

- indicazione della procedura ritenuta più idonea attraverso la quale pervenire all'attuazione del programma;
- ipotesi di sviluppo delle linee guida contenute nel presente avviso;
- fattibilità tecnico-economica dell'idea proposta.

Disposizioni Finali

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno:

- a) utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento;
- b) conservati sino alla conclusione del procedimento presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Via Cesalpino, 28 nella responsabilità del Dirigente dell'ufficio medesimo.

Contatti:

email: pianificazione.prg@comune.arezzo.it

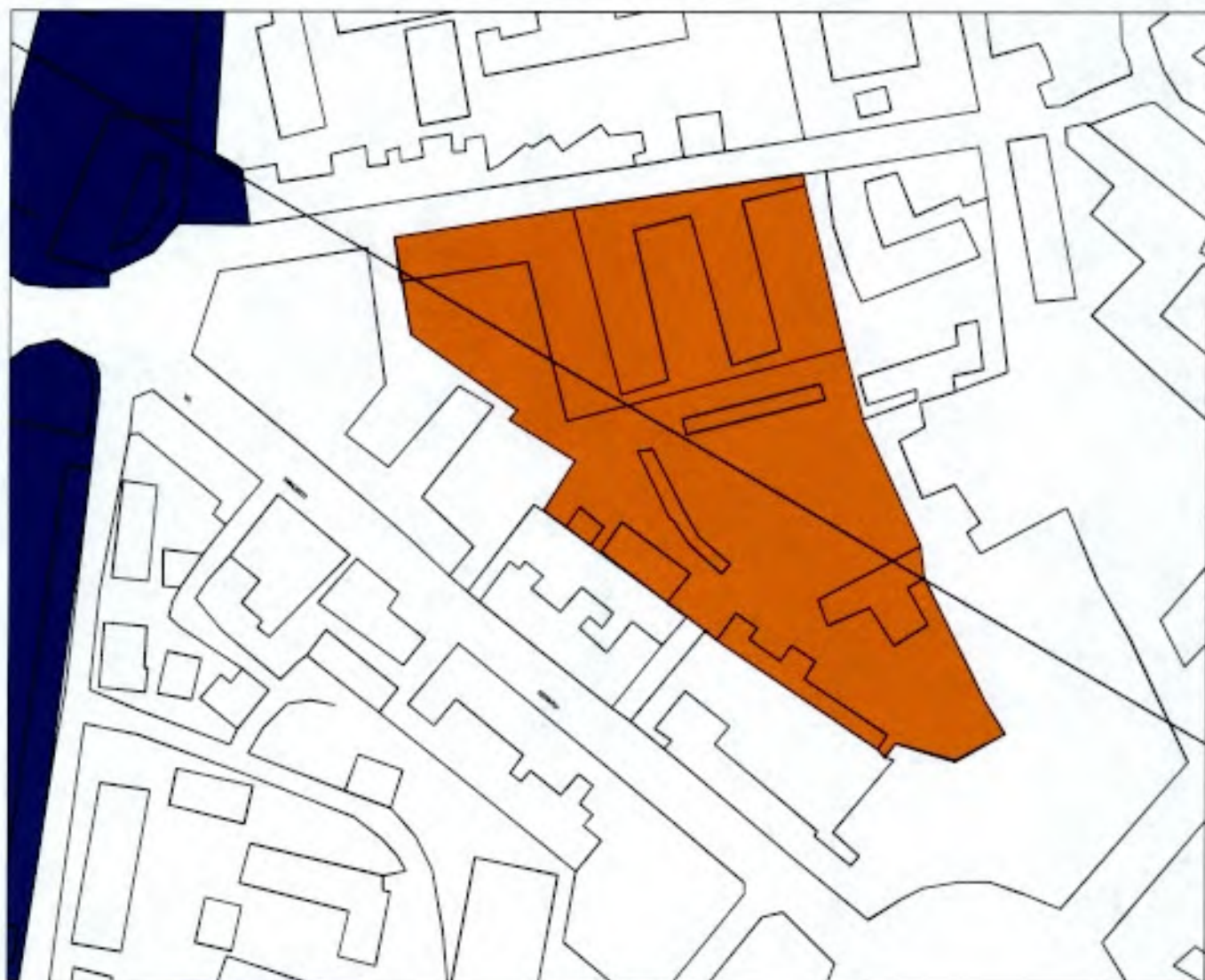
Ufficio Pianificazione Urbanistica

Responsabile Unico del Procedimento: arch. Fabrizio Beoni

Dirigente Servizio arch. Fabrizio Beoni



CENTRO STORICO





La fruibilità



La Piazza



L'intervento



Ipotesi d'intervento



Avviso recupero Area ex caserme
(a.s.i. 3.8 del Piano Strutturale)





GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

G.C. n. 309

Riferimenti Archivistici: M 01 - 20080000007

VERBALE DELL'ADUNANZA DEL 29/05/2009

OGGETTO: Piano strutturale. Area strategica di intervento 3.8 "Area ex caserme".

Presidente: Avv. Giuseppe Fanfani

Segretario: Dr.ssa Sabina Pezzini

Prospetto delle presenze dei membri della Giunta alla trattazione dell'argomento

Cognome e nome	Carica	Presente
Giuseppe Fanfani	Sindaco	1
Giuseppe Marconi	Vice Sindaco	-
Camillo Brezzi	Assessore	2
Franco Dringoli	Assessore	3
Aurora Rossi	Assessore	4
Lucia De Robertis	Assessore	5
Roberto Banchetti	Assessore	-
Piero Ducci	Assessore	6
Alessandro Caporali	Assessore	-
Francesca Tavanti	Assessore	-
Emiliano Cecchini	Assessore	-

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 405 del 19/12/2003, ha adottato il piano strutturale, successivamente approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 136 del 12/7/2007;

Considerato che nell'U.T.O.E. n. 13 "Centro Storico" è compresa l'area strategica di intervento 3.8 "Area ex caserme", per la quale il piano strutturale prevede il potenziamento delle attrezzature di interesse collettivo e la realizzazione di strutture residenziali e terziarie;



Rilevato che le previsioni di massima contenute nel piano strutturale dovranno essere dettagliate dal regolamento urbanistico;

Ritenuto opportuno, ai fini di una migliore definizione degli interventi da localizzare nell'area in questione, procedere alla pubblicazione di un avviso finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di operatori economici pubblici e privati;

Visto il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica, che il direttore centrale dei Servizi per il territorio ha espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000;

Ritenuto di non dover richiedere il parere di regolarità contabile, per l'assenza di profili in ordine a tale aspetto;

Con votazione unanime,

DELIBERA

Di approvare il sottoriportato schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di operatori economici pubblici e privati, in relazione agli interventi di recupero dell' "Area ex caserme";

Di dare mandato al direttore centrale dei Servizi per il territorio di procedere alla divulgazione dell'invito pubblico.

RECUPERO dell'AREA EX CASERME Invito pubblico a manifestare interesse

Il Comune di Arezzo intende avviare un percorso teso al recupero alla funzione urbana dell'area già inserita nel Piano Strutturale vigente nell' U.T.O.E. n. 13, "Centro Storico", identificata come ASI 3.8 "Area ex caserme".

Con il presente annuncio l'Amministrazione Comunale intende verificare l'interesse degli operatori economici relativamente all'attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale relativamente all'ASI 3.8 e quindi individuare ipotesi di sviluppo per l'utilizzazione dell'Area ex caserme integrata dei contenuti del PIUSS 8 (Allegato 1), con le funzioni attualmente presenti (Università,...) e con quelle per le quali è prossima l'attivazione (Sportello Polivalente, SUAP, ...)

I soggetti interessati possono inviare la propria manifestazione di interesse ad intervenire nell'Area ex caserme in conformità ai valori tecnico-funzionali indicati nel Piano Strutturale (Allegato 2)

Il Comune di Arezzo verificato l'interesse da parte degli operatori economici, valutati i contributi in ordine alla fattibilità urbanistica, tecnica ed economica delle idee proposte, attiverà tempestivamente le procedure tecnico amministrative per l'adozione e l'approvazione di un piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/05 quale strumento di attuazione delle più generali previsioni del Piano Strutturale.



L'amministrazione Comunale a conclusione del percorso delineato, procederà alla pubblicazione di formali procedure di evidenza pubblica, da esperirsi ai sensi della legislazione vigente in materia, per il trasferimento della proprietà dell'area e dei diritti edificatori per l'attuazione dei contenuti del Piano Strutturale.

Linee Guida

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è il recupero dell'area ex Caserma Cadorna ad un uso pienamente urbano che intende conseguire secondo tre criteri principali:

- connessione dell'area al tessuto circostante mediante la realizzazione di una molteplicità di collegamenti pedonali e/o carrabili tra le quattro strade che la circondano, così come indicato negli schemi allegati;
- inserimento di una pluralità di funzioni pubbliche e private, oltre a quelle attualmente presenti, che siano omogenee e compatibili con le destinazioni del centro storico e con le previsioni di Piano Strutturale, capaci di fare scattare quella soglia di complessità che rende vitali le città storiche, ivi compresi interventi di edilizia residenziale pubblica e di strutture ricettive destinate alla fruizione di un turismo giovanile;
- caratterizzare il progetto architettonico in armonia con i caratteri tipologici e la morfologia dell'intorno e del centro storico, senza dissonanze o contrasti, in modo tale da rendere l'area, formalmente oltre che urbanisticamente, omogenea con la città compresa entro la cinta muraria.

L'area dovrà essere caratterizzata dalla presenza di una piazza capace di rapportarsi con gli esistenti edifici ex Caserma, mediante forma e dimensioni ad essi adeguate, dalla previsione di attività commerciali, direzionali e residenziali, in modo che essa possa diventare un luogo allo stesso tempo vissuto con continuità in tutto l'arco della giornata ma adatto anche a manifestazioni ed eventi che attraggano un gran numero di persone. Tutto ciò sarà reso possibile attraverso i collegamenti pedonali in direzione longitudinale ovest-est tra la via di Porta Buia e la via Guido Monaco, da conseguire anche mediante intesa con i privati confinanti, e nella direzione sud-nord tra la via Petrarca e la via Garibaldi, utilizzando l'accesso già esistente e favorendo la realizzazione e il potenziamento di altri accessi.

In tale modo l'area, fino ad oggi estranea alla città a causa del suo precedente uso specialistico, potrà entrare in relazione stretta con il centro storico, entro il quale è fisicamente compresa, soprattutto grazie alla sua collocazione urbana posta ad ovest come testa di ponte per il parcheggio interrato di via Baldaccio d'Anghiari, oggetto di futuri, possibili interventi di riqualificazione funzionale, oltre a quello già in essere per l'ex Fornace Bastanzetti.

Questo insieme sistematico di opere e l'inserimento dell'area ex Caserma Cadorna nel PIUS del Comune di Arezzo potranno renderla tappa obbligata di passaggio e di ingresso verso la parte alta del centro storico, nella importante direttrice di penetrazione in città dall'autostrada.

Per questi motivi l'area ha tutte le potenzialità per trasformarsi in uno dei poli di riferimento del centro storico, soprattutto per la sua parte a valle, sia per le importanti funzioni pubbliche già insediate e in corso di insediamento, sia per la previsione di nuove attività commerciali, che potranno godere di spazi di dimensioni adeguate e tali da non ingenerare una diretta concorrenzialità con quelle presenti nelle tradizionali strade del centro.

L'Amministrazione Comunale intende qualificare l'area sia sotto il profilo urbanistico che architettonico dando ad essa una impronta fortemente contestualizzata e in armonia con i caratteri stilistici della città storica, ancorché questi ultimi reinterpretati in chiave contemporanea. Per questo è prioritaria la ricostituzione della cortina di edifici lungo la via Garibaldi, deturpata dai bombardamenti, inserendo in detta cortina una serie di porte e accessi che favoriscano la permeabilità tra la via Garibaldi e la nuova piazza. I caratteri tipologici e la morfologia dei nuovi edifici dovrà avere i caratteri dell'architettura tradizionale della città storica, senza dissonanze con l'architettura delle caserme e tenendo conto dei caratteri originari della via Garibaldi e di parte delle altre tre strade che racchiudono l'area.

Le quantità previste nell'area sono quelle indicate nell'apposita scheda del Piano Strutturale (Allegato 2), oltre quelle necessarie per realizzare un parcheggio interrato su due livelli ad uso



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

delle attività inserite e dei residenti da realizzarsi tenendo conto della esistenza di limitrofe strutture di sosta quali il parcheggio di piazza del popolo ed il parcheggio Baldaccio.-

A queste potranno essere aggiunte le superfici di quegli edifici esistenti nell'area e che potrebbero essere soggetti a demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei vincoli esistenti e in base alle scelte di carattere progettuale sulle quali l'Amministrazione Comunale intende esercitare un forte ruolo di indirizzo e di controllo con modalità che saranno successivamente stabilite, anche mediante processi di partecipazione alla formazione delle scelte progettuali e programmatiche estesi ai cittadini, alle Associazioni, ai rappresentanti delle categorie produttive e degli Ordini e Collegi professionali.

Oggetto della manifestazione di interesse

Oggetto del presente annuncio è la verifica dell'interesse degli operatori economici per il progetto di riqualificazione dell' AREA EX CASERME.

Esso costituisce un semplice invito ad esprimere interesse, all'interno del percorso partecipativo avviato con il concorso di idee "UNAPIAZZAPERAREZZO" che si concluderà come sopra delineato, la cui finalità è quella di verificare da parte degli operatori qualificati attraverso l'acquisizione di manifestazioni di interesse oltre a pareri e/o proposte utili per la valutazione delle idee proposte e la loro sostenibilità tecnica ed economica e lo strumento giuridico per l'affidamento dell'area.

Per tutti i motivi sopra esposti le manifestazioni di interesse che dovessero pervenire non comporteranno alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di disciplinare le procedure idonee all'individuazione dei soggetti, nonché all'individuazione delle procedure per l'intervento e la cessione delle aree, di non bandire procedure di evidenza pubblica, come anche di modificarne, sospenderne o revocarne termini e condizioni sopra riportati.

Pertanto, nulla potrà pretendersi tra le parti in termini di risarcimenti, rimborsi, indennizzi o mancati guadagni di ogni genere e a qualsiasi titolo relativamente alle dichiarazioni di interesse che dovessero pervenire all'Amministrazione Comunale.

Le espressioni di interesse sono volte, esclusivamente, all'individuazione delle esigenze e dell'interesse degli operatori economici per il progetto di riqualificazione DELL'AREA EX CASERME, pertanto, la manifestazione di interesse non è vincolante ai fini della partecipazione dei manifestanti interesse, all'eventuale successivo bando di evidenza pubblica.

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né, in alcun modo, una procedura di gara per affidamento.

Il presente avviso e la ricezione di espressioni di interesse non comportano per il Comune di Arezzo alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Arezzo né alcun impegno nei confronti del Comune di Arezzo medesimo.

Il Comune di Arezzo si riserva di richiedere ulteriori informazioni sulle espressioni di interesse pervenute e di fornire ulteriori dettagli. Il Comune di Arezzo si riserva, in ogni caso, ed in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, interrompere, modificare o cessare definitivamente la presente espressione di interesse, consentendo, a richiesta degli esponenti, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dall'esponente o da eventuali suoi aventi causa.



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

Si precisa, inoltre, che non costituisce causa di prelazione l'aver partecipato al processo di espressione dell'interesse.

Destinatari

I destinatari dell'avviso sono:

- : Operatori economici pubblici e privati;
- : Consorzi Cooperative edili, di costruzione e/o gestione di impianti e strutture simili
- : Fondazioni bancarie;
- : Istituti Bancari nazionali ed internazionali;
- : Fondi di Investimento.

L'invito alla manifestazione di interesse è altresì esteso alle proprietà indicate con colore magenta nell'allegato 3, singolarmente o congiuntamente agli altri soggetti manifestanti l'interesse.

Modalità di presentazione delle espressioni di interesse

Gli interessati dovranno inviare la manifestazione di interesse a: Sindaco Comune di Arezzo Piazza della Libertà, I fax: n. _____; o mail a _____ dal _____ al _____.

L'invio della manifestazione di interesse sarà inteso dall'Amministrazione Comunale anche quale dichiarazione di disponibilità ad eventuali successivi incontri o richieste di chiarimenti e nella stessa dovrà essere indicato:

- indicazione della procedura ritenuta più idonea attraverso la quale pervenire all'attuazione del programma;
- ipotesi di sviluppo delle linee guida contenute nel presente avviso;
- fattibilità tecnico-economica dell'idea proposta.

Disposizioni Finali

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno:

- a) utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento;
- b) conservati sino alla conclusione del procedimento presso il Servizio _____ - U.O.C. _____ - P.zza _____ - _____, nella responsabilità del Dirigente dell'ufficio medesimo.

Gli interessati possono trovare informazioni in merito al sito _____

Per informazioni sul presente invito: _____

Contatti:

email: _____

U.O.C. _____; _____;

_____ : tel. _____.

Responsabile Unico del Procedimento: _____

Dirigente Servizio _____; _____

Il Dirigente Servizio

1. Premesse

La Giunta comunale, con la deliberazione n. 309 del 29 maggio 2009, ha approvato un invito rivolto a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di operatori economici pubblici e privati, in relazione agli interventi di recupero dell'Area ex caserme, per la quale il piano strutturale prevede il potenziamento delle attrezzature di interesse collettivo e la realizzazione di strutture residenziali e terziarie (a.s.i. 3.8).

L'invito è stato pubblicato il 3 giugno 2009. Entro il termine del 2 luglio 2009 sono pervenute le manifestazioni di interesse dei seguenti soggetti:

- 1) Tomu Teca s.p.a., con sede ad Arezzo;
- 2) sig. Stefano Merli (inoltrata tramite e-mail);
- 3) Clafc società cooperativa e Arezzo Parcheggi società consortile a r.l., con sede rispettivamente a S. Piero in Bagno (Fc) e a Bagno di Romagna (Fc);
- 4) S.i.f. immobiliare s.r.l. e Tuscany House costruzioni s.r.l., entrambe con sede ad Arezzo;
- 5) Compagnia immobiliare s.r.l., con sede a Bologna;
- 6) Peschiera edilizia s.r.l., con sede a Roma;
- 7) varie associazioni di categoria con sede ad Arezzo (Confindustria, Ance, Cna, Confcooperative, Confesercenti, Confapi, Confartigianato, Agci, Confcommercio) e consorzio cooperative Acli, con sede ad Arezzo.

2. Esame delle manifestazioni di interesse.

L'invito ha indicato quale contenuto obbligatorio delle manifestazioni di interesse i seguenti elementi:

- indicazione della procedura ritenuta più idonea attraverso la quale pervenire all'attuazione del programma;
- ipotesi di sviluppo delle linee guida contenute nell'invito stesso;
- fattibilità tecnico-economica dell'idea proposta.

Alcune delle manifestazioni di interesse, come risulta dall'esposizione di cui ai successivi punti da 2.1 a 2.7, non riportano contestualmente i tre indicati elementi obbligatori, mentre altre sono, dal punto di vista della completezza formale, corrispondenti a quanto richiesto dall'invito.

2.1. Tomu Teca s.p.a.

Nota n. 81.007 del 2/7/2009

La società Tomu Teca s.p.a., proprietaria dell'edificio ex Enel e relativo resede, posti tra la caserma Cadorna e via Petrarca, manifesta il proprio interesse al coinvolgimento dell'immobile nell'ambito dell'intervento complessivo di riqualificazione; in particolare, la società si rende disponibile alla demolizione dell'edificio, così da consentirne la sostituzione con una nuova volumetria coerente con il contesto di via Petrarca e con le linee guida indicate nell'invito a manifestare interesse.



2.2. Sig. Stefano Merli

E-mail inviata il 14/6/2009

Il sig. Stefano Merli:

- a) prospetta una configurazione con piazza centrale circondata da porticati con all'interno "negozi di ogni genere";
- b) manifesta la propria volontà di aprire un'attività commerciale;
- c) propone l'utilizzo di tecnologie tese al risparmio energetico ed al rispetto ambientale e a tutela della sicurezza del cittadino.

2.3. Clafc società cooperativa e Arezzo Parcheggi società consortile a r.l.

Nota n. 80.882 del 2/7/2009

La società cooperativa Clafc e società consortile a r.l. Arezzo Parcheggi esprimono la propria manifestazione di interesse a intervenire in qualità di raggruppamento temporaneo di imprese.

Le società individuano nel recupero dell'area delle caserme una occasione per riconsegnare alla città un'area strategica ed al contempo una opportunità imprenditoriale.

Per quanto riguarda i contenuti richiesti dall'invito le società indicano quanto segue:

a) procedura attuativa. Le società propongono il ricorso alla procedura a gara unica di cui all'articolo 153 (finanza di progetto) del decreto legislativo n. 163 del 12 aprile 2006 (codice dei contratti pubblici);

b) sviluppo delle linee guida. Esse vengono articolate in quattro elementi: contenitori pubblici; parcheggio interrato; opere infrastrutturali; edifici civili;

b1) contenitori pubblici: le società condividono le indicazioni dell'Amministrazione comunale e le ripropongono;

b2) parcheggio interrato: le società, concessionarie di un parcheggio multipiano in piazza del Popolo e di un parcheggio a raso nelle aree adiacenti alle caserme, esprimono preoccupazione per l'eventuale diminuzione dei posti auto legata alla previsione di edificazione in fregio a via Garibaldi, ove all'attualità le stesse gestiscono un parcheggio. Pertanto, propongono soluzioni alternative per "equilibrare" il piano finanziario del project financing e della relativa convenzione che assegna loro l'area nella quale è prevista la ricostruzione dei volumi demoliti in conseguenza di eventi bellici. In particolare, viene proposta, come già avvenuto in sede di project financing, l'estensione del parcheggio multipiano di piazza del Popolo al di sotto del volume previsto lungo via Garibaldi;

b3) opere infrastrutturali: è proposta la realizzazione di una nuova piazza caratterizzata da una sistemazione a verde e la riperimetrazione dell'area di interesse, includendo in essa anche l'immobile delle "logge del grano" e la limitrofa piazzetta da liberare dalla sosta. Le ex logge del grano potrebbero, secondo la proposta, essere utilizzate come spazio espositivo o comunque come elemento di aggregazione e di interscambio culturale;

b4) edifici civili: viene proposta, in ordine all'edificio che ricostituirà la cortina edilizia lungo via Garibaldi, la creazione di percorsi pedonali che attraversano il nuovo fabbricato in modo da garantire un accesso diretto tra via Petrarca e via Garibaldi in modo da rendere permeabile un'area di importanti dimensioni riconnettendo

pezzi di città oggi difficilmente rapportabili;

c) fattibilità tecnico-economica. Le società ritengono che l'intervento sia interessante e che i linea di massima esistono le condizioni di fattibilità tecnico-economica perché la ristrutturazione del comparto possa attuarsi con autonomia economica. Le società proponenti rinviano ad ulteriori e più dettagliate indicazioni relativamente al corrispettivo a favore dell'Amministrazione comunale per quanto concerne il trasferimento dei diritti edificatori.

2.4. S.i.f. immobiliare s.r.l. e Tuscany House costruzioni s.r.l.

Nota n. 81.080 del 2/7/2009

Le società ricordano il percorso partecipativo svolto finora dall'Amministrazione comunale e sottolineano il loro interesse per



gli interventi previsti nel comparto, in quanto società confinanti con l'area in questione ed in quanto soggetti economici attivi nella città nel settore delle costruzioni.

Per quanto riguarda i contenuti richiesti dall'invito le società espongono quanto segue:

a) sviluppo delle linee guida. Con riferimento ai contenuti dell'invito pubblico viene subito precisato che parte degli stessi sono condivisi e per la restante parte vengono avanzate delle proposte. Per ovviare alla monofunzionalità che ha in passato caratterizzato l'intera area, è proposta la maggiore penetrazione possibile all'interno della medesima, individuando a tal fine l'asse Nordovest-Sudest (ex fonderia Bastanzetti-centro storico/piazza G. Monaco) quale asse portante su cui sviluppare il progetto. A tal fine vengono ricordate precedenti proposte e contributi di passaggio attraverso la loro proprietà; ovviamente la proposta si riferisce a percorsi pedonali attraverso spazi e verde su cui si affacciano destinazioni di tipo residenziale, commerciale e direzionale proprie dei tessuti urbani. Tuttavia le società proponenti evidenziano che in zona limitrofa all'area di proprietà S.i.f. il bando prevede la realizzazione di un cospicuo volume e che ciò determinerà una inaccessibilità veicolare per un tratto di circa 250 ml. e che l'interdizione di tale area alla circolazione veicolare, anche solo di servizio o emergenziale, provocherà conseguenze problematiche, oltre la perdita di spazi di sosta/servizio che attualmente sono utilizzati da albergatori. Per ovviare a tali problemi viene suggerita la possibilità di lasciare un accesso veicolare controllato e disciplinato, non di attraversamento ma di servizio, che consenta di raggiungere l'area a confine tra la proprietà S.i.f. e le ex caserme. Particolare attenzione viene raccomandata alla progettazione della piazza, per ottenere un luogo fortemente connotato e simbolico e quindi scongiurare il rischio che l'operazione si traduca solo in una copertura del parcheggio interrato. A tale fine è, altresì, ritenuta fondamentale la commistione di più destinazioni nella strutturazione urbana di ampi spazi, per garantire una pluralità di interessi e una fruizione continuativa degli stessi. le società propongono, all'interno dei 16.000 mq. disponibili, la realizzazione di un auditorium di 1.500 mq., di un ostello della gioventù o similare di 1.500 mq., oltre a funzioni residenziali, commerciali e direzionali a corollario degli spazi aperti.

b) fattibilità tecnico-economica. Le società, dopo avere valutato in € 1.000/mq. il valore unitario con riferimento alle destinazioni residenziale, commerciale e terziario, per un valore complessivo di € 16.000.000,00, propongono la realizzazione a loro cura e spese di parte della volumetria disponibile e la cessione al Comune di edificato per il controvalore stimato per l'acquisto delle aree. Il totale dei costi previsti per la realizzazione dell'opera a carico dei privati è stimato in € 34.550.000,00. Dalla commercializzazione di parte dei 16.000 mq. consentiti, individuata in 13.000 mq. con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, i proponenti prevedono di ottenere i ricavi sufficienti a coprire i costi di imprenditoria e di ottenere il profitto di impresa.

c) procedura attuativa. La procedura più idonea individuata dai proponenti è la formazione di un consorzio o società (o comunque forme di cooperazione pubblico-privato) all'interno di un p.r.u.

(piano di riqualificazione urbana), nell'ambito della quale una parte delle quote equivalenti al controvalore dei futuri immobili pubblici siano mantenute dalla pubblica Amministrazione, la quale avrà anche la possibilità di controllare tutto il processo progettuale ed attuativo della realizzazione dell'opera. Le società proponenti specificano che il ruolo della pubblica Amministrazione, dal punto di vista specificatamente societario, cessa al momento in cui vengono consegnate le opere equivalenti al controvalore delle quote possedute.

2.5. Compagnia immobiliare s.r.l.

Nota n. 81.116 del 2/7/2009

La società esprime il proprio interesse per il progetto di riqualificazione dell'area ex caserme, riservandosi di formulare una completa proposta tecnica ed economica per l'acquisizione parziale o totale dell'area e il suo sviluppo attraverso la realizzazione di spazi ed edifici ad uso pubblico e privato.

2.6. Peschiera edilizia s.r.l.

Nota n. 81.284 del 2/7/2009

La società manifesta il proprio interesse alla realizzazione dell'intervento, dichiarando di essere in possesso dei requisiti di idoneità morale, professionale e tecnico-economica per l'esecuzione delle opere previste.

La società dichiara di condividere gli indirizzi di carattere generale contenuti nelle linee guida dell'invito, riservandosi di fornire ulteriori contributi all'esito della procedura del p.i.u.s.s. e degli eventuali riflessi sulle attività di trasformazione degli immobili nel comparto. La società, inoltre, si riserva di redigere successivamente un piano di fattibilità tecnica ed economica, una volta fissati i limiti dimensionali della nuova edificazione, con indicazione della consistenza degli immobili oggetto di demolizione o di sola ristrutturazione e con determinazione degli immobili, con relativa destinazione, e delle aree attrezzate da cedere alla pubblica Amministrazione.

La società, infine, dichiara di essere disponibile, nell'ambito della realizzazione delle opere, a includere nella progettazione e realizzazione quelle di riqualificazione dei fabbricati, anche di proprietà di terzi, che l'Amministrazione e i terzi ritenessero di inserire nel limite di intervento.

2.7. Varie associazioni di categoria con sede ad Arezzo e consorzio cooperative Acli

Note n. 81.083 e n. 81.093 del 2/7/2009

2.7.1. Nota n. 81.083 del 2/7/2009

Confindustria, Ance, Cna, Confcooperative, Confesercenti, Confapi, Confartigianato, Agci, Confcommercio e consorzio cooperative Acli manifestano il proprio interesse agli interventi di recupero dell'area in questione.

Le associazioni si dichiarano disponibili, per partecipare alla fase attuativa dell'intervento, a costituire un soggetto comprendente i singoli imprenditori aretini del settore, aderenti alle associazioni stesse, vincolati con atto unilaterale d'obbligo ai sensi del punto n. 4.3 del bando pubblico concorrenziale di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 17 gennaio 1992 pubblicato nella Gazzetta ufficiale, serie generale, n. 22 del 18 gennaio 1992. Le associazioni si riservano di conferire mandato ai coordinatori per il rapporto con l'Amministrazione comunale.

In merito alla procedura per l'attuazione del programma, viene anzitutto segnalata quella prevista dagli articoli 56 e 57 della legge regionale n. 1 del 3/1/2005: tali disposizioni disciplinano i piani complessi di intervento.

In secondo luogo, viene proposto di utilizzare il programma straordinario di edilizia residenziale previsto dall'articolo 18 del decreto-legge n. 152 del 13 maggio 1991, convertito in legge n. 203 del 12 luglio 1991.

Il programma in esame si caratterizza per la molteplicità di destinazioni, compresa l'edilizia residenziale pubblica, e per la compresenza di finanziamenti pubblici e privati.

A tale proposito, si espone che il consorzio cooperative Acli ha partecipato al confronto pubblico per la concessione del finanziamento ministeriale di un programma straordinario di edilizia residenziale avente le caratteristiche previste dal menzionato articolo 18 del decreto-legge n. 152/1991.

In seguito al confronto pubblico, il 13 maggio 2003 è stato stipulato l'accordo di programma fra Regione Toscana, Comune di Arezzo e consorzio cooperative Acli, approvato dal Presidente della Giunta regionale con decreto n. 156 dell'8 agosto 2003. Il programma proposto ha ottenuto il finanziamento ministeriale.

Le associazioni proponenti espongono che:

- sono consentite modifiche migliorative richieste dai Comuni interessati, ai fini di un più armonico inserimento dei programmi nel contesto territoriale e ambientale (lettera n. 3.578 del 7 marzo 1994 del Comitato per l'edilizia residenziale);

- la legge n. 266 del 25 dicembre 2005 (articolo 1, comma

453), proprio con riferimento ai programmi di cui all'articolo 18 del decreto-legge n. 152/1991, ha abolito l'obbligo della contiguità delle aree interessate dagli interventi edilizi;

- è possibile, per partecipare alla fase attuativa dell'intervento, costituire un soggetto obbligato, a latere del soggetto titolare del programma, vincolato con atto unilaterale d'obbligo ai sensi del punto n. 4.3 del bando pubblico concorrenziale di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 17 gennaio 1992 pubblicato nella Gazzetta ufficiale, serie generale, n. 22 del 18 gennaio 1992;

Viene, quindi, proposta una modifica del citato accordo di programma del 13 maggio 2003, anche con la realizzazione di ulteriori opere pubbliche tese alla riqualificazione di tessuti urbani e con la realizzazione di una ulteriore quota di alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare alla locazione a prezzo sociale per soggetti a basso reddito e a giovani coppie.

Tale modifica riguarderebbe anche la localizzazione degli interventi, da effettuare in parte nella frazione Ceciliano (edilizia sociale e libera; realizzazione della variante alla strada regionale 71; realizzazione di una piazza) e in parte nell'area ex caserme (riqualificazione urbana), da attuare dal consorzio cooperative Acli in collaborazione con altri soggetti sociali indicati dall'Amministrazione comunale e con soggetti appartenenti alle associazioni di categoria aretine.

Le associazioni proponenti allegano gli elaborati descrittivi e grafici, nei quali sono sviluppate le linee guida contenute nell'invito, sia con riferimento all'area ex caserme, sia con riferimento alla frazione Ceciliano, proponendo la tipologia degli edifici e la quantificazione delle superfici pubbliche e private.

Area ex caserme

Per quanto riguarda l'area ex caserme, viene proposta, anche con l'ausilio di elaborati grafici, la demolizione di alcuni edifici (escluse le tre caserme, la chiesa e l'ala della caserma affacciata su via Porta Buia) e la ricostruzione intorno alla piazza antistante le caserme, individuando uno spazio pubblico fortemente caratterizzato, ma al contempo connesso con le strade circostanti l'isolato tramite percorsi pedonali. I parcheggi sono previsti in una struttura sotterranea a due piani, senza coinvolgere la superficie della piazza, se non per limitate parti destinate al carico e scarico.

All'interno del comparto viene previsto un asse pedonale, da inserire in un percorso più ampio che parte dal parcheggio Baldaccio e arriva a via Guido Monaco, caratterizzato da un porticato, unitamente ad un altro percorso pedonale in senso trasversale verso via Garibaldi, posto parallelamente al fronte delle caserme. Altri accessi sono previsti da via Petrarca, da via Porta Buia e da via Garibaldi.

In merito alle destinazioni degli edifici privati, si ipotizza: al piano terra commercio e artigianato di servizio, ed eventualmente turistico-alberghiero; al primo piano residenza o, in caso di richiesta del mercato, direzionale e turistico-alberghiero; ai piani superiori residenza o, eventualmente, turistico-alberghiero.

Per quanto riguarda la piazza, essa risulta perimetrata dalle caserme e da una serie di edifici pubblici e privati; lo spazio è di ampiezza tale da consentire manifestazioni ed eventi con grande afflusso di pubblico. Gli edifici da realizzare sono proporzionati alle dimensioni della piazza, in particolare si prevedono palazzi di sei piani e una torre di otto piani.

L'altezza massima del piano terra dovrà tenere conto della dimensione della piazza e della destinazione proposta (commercio e artigianato di servizio; eventualmente anche turistico-alberghiero), mentre per il primo piano si propone un'altezza maggiore dei rimanenti per rispettare la gerarchizzazione verticale dei piani. L'edificio posto sul fronte di via Garibaldi prevede tre piani, per ricollegarsi alle costruzioni esistenti e per rispettare l'altezza originaria, mentre il lato che si affaccia sulla piazza sarà di cinque piani e la parte intermedia tra i due fronti avrà quattro piani.

L'intervento proposto si vuole caratterizzare come un vero e proprio compendio urbano, formato da una piazza, da collegamenti viari e pedonali, nonché dalla promiscuità di destinazioni (pubbliche e private) tipica del centro storico. Da ciò deriva la scelta della tipologia formale degli edifici da realizzare, che ripropone le caratteristiche tradizionali presenti nei fabbricati del centro storico.

Frazione Ceciliano

Per quanto riguarda l'intervento da realizzare nella frazione Ceciliano, viene prospettata la possibilità di costruire, nel contesto del programma straordinario di edilizia residenziale di cui all'articolo 18 del decreto-legge n. 152/1991, alloggi finanziati dal consorzio Acli da cedere al Comune a titolo non oneroso, nonché alloggi di edilizia convenzionata destinata a soggetti individuati dal Comune, oltre a opere di riqualificazione della frazione e cioè la costruzione di una considerevole parte della variante alla strada regionale 71 e la realizzazione di una piazza.

La piazza è prevista quale luogo centrale dal quale si diramano le strade distributive di un edificato caratterizzato inizialmente da fabbricati in linea quadrifamiliari, poi bifamiliari e infine edifici isolati monofamiliari. L'ipotesi di sistemazione urbanistica è corredata dei parametri urbanistici e degli elaborati grafici.

Infine, viene allegata la scheda di fattibilità tecnico-economica complessiva, con l'indicazione presuntiva dei costi riferiti alle due aree di intervento (area ex caserme e frazione Ceciliano).

2.7.2. Nota n. 81.093 del 2/7/2009

Confindustria, Ance, Cna, Confcooperative, Confesercenti, Confapi, Confartigianato, Agci e Confcommercio manifestano il proprio interesse agli interventi di recupero dell'area in questione.

Le associazioni si dichiarano disponibili, per partecipare alla fase attuativa dell'intervento, a costituire un soggetto comprendente imprenditori aretini del settore.

In merito alla procedura per l'attuazione del programma, viene anzitutto segnalata quella prevista dagli articoli 56 e 57 della legge regionale n. 1 del 3/1/2005: tali disposizioni disciplinano i piani complessi di intervento.

Vengono anche menzionati ulteriori istituti, caratterizzati dalla compartecipazione di enti pubblici e privati nella esecuzione di interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica del territorio: i programmi complessi (programmi integrati di intervento, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbana, programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio); la programmazione negoziata (programmazione negoziata, intesa istituzionale di programma, accordo di programma quadro, patto territoriale, contratto di programma, contratto di area); il project financing; la società di trasformazione urbana.

Le associazioni proponenti evidenziano alcuni passaggi comuni a tutte le procedure appena ricordate, in particolare: la definizione del progetto preliminare e il suo inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche; le occorrenti varianti urbanistiche, da approvare anche mediante conferenze di servizi e di pianificazione; la pubblicazione dell'avviso concernente le opere pubbliche realizzabili con capitali privati; l'esame dei progetti esecutivi redatti dai soggetti interessati e la definizione della fattibilità.

Nel caso del project financing occorre una gara ad evidenza pubblica che comprenda le fasi della progettazione, costruzione e gestione.

Nel caso del programma complesso occorre una gara ad evidenza pubblica e la successiva stipula di un accordo di programma comprendente la definizione delle opere da realizzare, delle funzioni e tipologie di intervento, dei finanziamenti, delle attribuzioni degli oneri e delle cessioni reciproche fra soggetto pubblico e privato.

Nel caso della società di trasformazione urbana occorre una gara ad evidenza pubblica che identifichi i soci privati e pubblici e le loro rispettive quote partecipative secondo criteri di apporto al capitale e capacità organizzativa e imprenditoriale.

Le associazioni proponenti allegano gli elaborati descrittivi e grafici, nei quali sono sviluppate le linee guida contenute nell'invito, proponendo la tipologia degli edifici e la quantificazione delle superfici pubbliche e private.

Più in dettaglio, viene proposta, anche con l'ausilio di elaborati

grafici, la demolizione di alcuni edifici (escluse le tre caserme, la chiesa e l'ala della caserma affacciata su via Porta Buia) e la ricostruzione intorno alla piazza antistante le caserme, individuando uno spazio pubblico fortemente caratterizzato, ma al contempo connesso con le strade circostanti l'isolato tramite percorsi pedonali. I parcheggi sono previsti in una struttura sotterranea a due piani, senza coinvolgere la superficie della piazza, se non per limitate parti destinate al carico e scarico.

All'interno del comparto viene previsto un asse pedonale, da inserire in un percorso più ampio che parte dal parcheggio Baldaccio e arriva a via Guido Monaco, caratterizzato da un porticato, unitamente ad un altro percorso pedonale in senso trasversale verso via Garibaldi, posto parallelamente al fronte delle caserme. Altri accessi sono previsti da via Petrarca, da via Porta Buia e da via Garibaldi.

In merito alle destinazioni degli edifici privati, si ipotizza: al piano terra commercio e artigianato di servizio, ed eventualmente turistico-alberghiero; al primo piano residenza o, in caso di richiesta del mercato, direzionale e turistico-alberghiero; ai piani superiori residenza o, eventualmente, turistico-alberghiero.

Per quanto riguarda la piazza, essa risulta perimetrata dalle caserme e da una serie di edifici pubblici e privati; lo spazio è di ampiezza tale da consentire manifestazioni ed eventi con grande afflusso di pubblico. Gli edifici da realizzare sono proporzionati alle dimensioni della piazza, in particolare si prevedono palazzi di sei piani e una torre di otto piani.

L'altezza massima del piano terra dovrà tenere conto della dimensione della piazza e della destinazione proposta (commercio e artigianato di servizio; eventualmente anche turistico-alberghiero), mentre per il primo piano si propone un'altezza maggiore dei rimanenti per rispettare la gerarchizzazione verticale dei piani. L'edificio posto sul fronte di via Garibaldi prevede tre piani, per ricollegarsi alle costruzioni esistenti e per rispettare l'altezza originaria, mentre il lato che si affaccia sulla piazza sarà di cinque piani e la parte intermedia tra i due fronti avrà quattro piani.

L'intervento proposto si vuole caratterizzare come un vero e proprio compendio urbano, formato da una piazza, da collegamenti viari e pedonali, nonché dalla promiscuità di destinazioni (pubbliche e private) tipica del centro storico. Da ciò deriva la scelta della tipologia formale degli edifici da realizzare, che ripropone le caratteristiche tradizionali presenti nei fabbricati del centro storico.

Infine, viene allegata la scheda di fattibilità tecnico-economica, con l'indicazione presuntiva dei costi.

3. Ammissibilità delle manifestazioni di interesse

Volendo riepilogare la situazione delle manifestazioni di interesse pervenute, con specifico riguardo al contenuto obbligatorio (procedura attuativa, sviluppo delle linee guida e fattibilità tecnico-economica) richiesto dall'invito pubblico, si possono individuare due gruppi:

a) il gruppo formato dalle proposte inoltrate da: Tomu Teca; sig. Stefano Merli; Clafc e Arezzo Parcheggi; Compagnia immobiliare; Peschiera edilizia, presenta manifestazioni di interesse contenenti formulazioni generiche (Tomu Teca, sig. Stefano Merli, Compagnia immobiliare, Peschiera edilizia) oppure, sebbene maggiormente articolate e puntuali rispetto a quelle appena citate, incomplete per mancanza di uno dei citati elementi obbligatori (Clafc e Arezzo Parcheggi: non presenta fattibilità tecnico-economica);

b) il gruppo costituito dalle manifestazioni di interesse inviate da: S.i.f. immobiliare e Tuscany House costruzioni; varie associazioni di categoria con sede ad Arezzo e consorzio cooperative Acli, formalmente presenta tutti gli elementi indicati dall'invito pubblico.

Alla luce di ciò, pur apprezzando gli spunti contenuti nel primo gruppo di manifestazioni di interesse, si ritiene che le stesse non possano essere considerate come ipotesi principali di progetti di recupero, ma come proposte integrative e di completamento, da affiancare eventualmente ad altri e diversi progetti che rivestano un ruolo portante nel recupero dell'area.

Si segnala che particolare rilievo, nell'ambito della valutazione di merito che sarà effettuata dall'Amministrazione comunale, dovrà in ogni caso essere riservato alle considerazioni svolte da Clafc e Arezzo Parcheggi nella nota n. 80.882 del 2/7/2009 (pag. 3, punto 2b), in ordine alla prospettata diminuzione della redditività dei parcheggi posti in piazzetta della Misericordia e in piazza del Popolo, attualmente gestiti dalla Arezzo Parcheggi, specialmente in seguito all'eventuale edificazione da realizzarsi in fregio a via Garibaldi (che comporterebbe riduzione dei posti auto nel parcheggio di piazzetta della Misericordia). Pertanto, dovranno essere attuate idonee soluzioni per adeguare il piano finanziario del project financing e della relativa convenzione al mutato stato dei luoghi che deriverà dal nuovo intervento.

Per quanto riguarda il secondo gruppo, composto da due manifestazioni di interesse complete dal punto di vista formale (S.i.f. immobiliare e Tuscany House costruzioni; varie associazioni di categoria aretine e consorzio cooperative Acli), si sottolinea la loro idoneità a costituire degli autonomi ed organici progetti di intervento.

In merito alla manifestazione di interesse inviata dalle associazioni di categoria aretine e dal consorzio Acli, la direzione Servizi per il territorio ha richiesto all'Ufficio legale un parere sulla possibilità di utilizzare il programma straordinario di edilizia residenziale previsto dall'articolo 18 del decreto-legge n. 152/1991.

Il parere formulato dall'Ufficio legale il 3 agosto 2009 conclude per l'ammissibilità di tale istituto, localizzando il programma straordinario in parte nell'area ex caserme e in parte in località Ceciliano, previa modifica dell'accordo di programma stipulato il 13 maggio 2003 fra Regione Toscana, Comune di Arezzo e consorzio cooperative Acli. Inoltre, verificata la sussistenza del finanziamento, dovrà essere promosso l'accordo di pianificazione previsto all'articolo 5, lettera b, dello stesso accordo di programma.

4. Percorso partecipativo

Le manifestazioni pervenute consentono all'Amministrazione comunale di verificare l'interesse da parte degli operatori economici all'interno del percorso partecipativo avviato con il concorso di idee "UnapiazzaperArezzo" e che dovrà concludersi con la partecipazione alla formazione delle scelte progettuali e programmatiche relative alla porzione pubblica, da estendersi ai cittadini, alle associazioni, ai rappresentanti della categorie produttive e degli Ordini e Collegi professionali.

In tal senso, questa Direzione ha sollecitato l'Assessorato competente affinché integrasse il percorso fino ad oggi attuato con le opportune iniziative che coinvolgessero la cittadinanza tutta; in data 5 ottobre 2009 si è tenuta una riunione in esito alla quale si è manifestata la volontà di procedere all'ulteriore fase prevista dall'invito pubblico, contestualmente ad approfondimenti tecnico-amministrativi, per meglio definire gli spazi decisionali da riservare ai cittadini e, quindi, sviluppare la metodologia adeguata alla tipologia di scelte e all'utenza da coinvolgere.

5. Strumenti urbanistici

L'invito ha ribadito che gli interventi dovranno essere ricompresi nell'ambito di quanto previsto dal piano strutturale, il cui articolo 198 delle norme tecniche di attuazione rinvia, per gli aspetti di dettaglio, al regolamento urbanistico; il regolamento urbanistico, adottato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 181 del 7 novembre 2009, prevede il ricorso ai piani complessi di intervento, quali strumenti attuativi delle aree strategiche di intervento,



includendo nel perimetro dell'a.s.i. 3.8 del piano strutturale "area ex caserme" edifici in precedenza non inseriti, per i quali vi è stata manifestazione di interesse da parte delle relative proprietà (edificio Enel di proprietà della società Tomu Teca s.p.a.; immobili di proprietà delle società S.i.f. immobiliare s.r.l. e Tuscany House costruzioni s.r.l.) e costruzioni ritenute strategiche ai fini dell'attuazione del piano complesso, quali l'edificio ex Sip e l'edificio sede dei Servizi catastali.

6. Stima sommaria valore economico. Potenzialità edificatoria

Ricordato che una delle finalità indicate nell'invito concerne la pubblicazione, a conclusione del percorso in esso delineato, di formali procedure di evidenza pubblica per il trasferimento della proprietà dell'area e dei diritti edificatori per l'attuazione dei contenuti del piano strutturale, ai sensi della legislazione vigente in materia, occorre ora procedere ad acquisire una valutazione economica che non dovrà essere redatta a corpo, ma dovrà portare all'individuazione dei valori unitari da applicarsi alle quantità che il piano complesso di intervento prevederà di attuare all'interno delle grandezze previste dal piano strutturale in ordine alle diverse destinazioni di interesse privato (mq. 16.000 di s.l.p.) e di interesse pubblico (mq. 7.500 di s.l.p.), in ordine alle quantità di nuova edificazione ovvero alle quantità di volumetrie esistenti da recuperare (mq. 3.630 di s.l.p.), le quali, in assenza di un progetto complessivo, sono al momento sconosciute.

Tuttavia, al solo fine di individuare, seppur in modo sommario, un ordine di grandezza dei valori in gioco, si può ritenere che:

a) riferendosi alle volumetrie che si ritiene possano essere quelle maggiormente deputate all'alienazione, vale a dire quelle di nuova edificazione a destinazione residenziale e terziaria (mq. 16.000 di s.l.p.) e le volumetrie esistenti da recuperare mediante demolizione/ricostruzione (mq. 3.630 di s.l.p.), si possa individuare un valore unitario medio di circa € 400,00/mc., da cui:

mq. 19.630 x m. 3 (h. media) = mc. 58.890 x € 400,00 = € 23.556.000. Ciò, in relazione agli attuali valori di mercato in aree centrali come quelle in oggetto. Ovviamente, tale importo, come già detto, è da ritenersi significativo solo ai fini di individuare un ordine di grandezza in questa fase preliminare, senza considerare i valori delle superfici per attrezzature pubbliche e le quantità di superfici per attrezzature pubbliche;

b) con riguardo alla superficie di mq. 7.500 di s.l.p. a destinazione "pubblica", si possa ricercare una diversa modalità di attuazione da riservare all'Amministrazione comunale ovvero come parziale permuta: occorrerà quindi in tale ultima ipotesi valutare con precisione, oltre al valore della s.l.p. da edificare, anche il valore dell'opera compiuta così come sarà prevista nel piano complesso di intervento.

Una stima definitiva, comprendente anche i valori unitari relativi al parcheggio, potrà essere effettuata solo successivamente alla redazione del progetto urbanistico che definirà con esattezza le quantità da cedere, anche in ordine a scelte più puntuali relative a cosa alienare ovvero a possibili parziali permute.

Ad ogni buon conto, da subito dovranno essere ricercate all'interno dell'ente e, in subordine, all'esterno, professionalità capaci di stime perentorie relative ai valori unitari.

7. Strumenti di attuazione

Essendo l'area di proprietà comunale e le previsioni di piano strutturale finalizzate a interventi di tipo pubblico e di tipo privato, di seguito si analizzano i possibili sistemi giuridici per l'attuazione delle previsioni di piano strutturale; detti strumenti in parte sono stati segnalati nelle varie manifestazioni di interesse, come sopra richiamate, a cui si aggiungono altri possibili strumenti segnalati dall'ufficio, antepoendo a tutti la descrizione delle modalità e dei tempi necessari per la formazione del piano complesso di intervento e per addivenire al trasferimento della proprietà e dei relativi diritti edificatori, a mezzo di procedura di evidenza pubblica.

7.1. Piano complesso di intervento (art. 56 L.R.T. n. 1/2005)

In conformità al piano strutturale può essere adottato il piano complesso per l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati; nello specifico, si rammenta che la variante al P.R.G. approvata con atto del Consiglio comunale n. 328 del 22.11.2002 prevedeva per detta area il ricorso al piano particolareggiato. Il piano strutturale approvato nel 2007 rinvia, per gli aspetti di dettaglio, al regolamento urbanistico; il regolamento urbanistico, adottato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 181 del 7 novembre 2009, prevede il ricorso ai piani complessi di intervento, quali strumenti attuativi delle aree strategiche di intervento, includendo nel perimetro dell'a.s.i. 3.8 del piano strutturale "area ex caserme" alcune proprietà limitrofe in precedenza non inserite.

Il piano complesso di intervento individua e definisce, fra l'altro, la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune, le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa, gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.

Approvato il piano complesso di intervento, il Comune potrà procedere alla gara con evidenza pubblica di cui al successivo punto n. 7.2, pertanto i tempi derivano dalla sommatoria di quelli (stimati in circa otto mesi) necessari per la redazione, adozione e approvazione del piano complesso di intervento e dei tempi necessari per l'espletamento della gara.

7.2. Gara di evidenza pubblica

Allo scopo di trasferire a terzi la titolarità di immobili di proprietà comunale, occorre anzitutto che vengano definite le quantità dei volumi e/o delle superfici dei beni da cedere. Tale valutazione dovrà essere effettuata a valle della formazione del piano complesso di intervento, come previsto dal regolamento urbanistico.

Un ulteriore passaggio è costituito dall'inserimento degli immobili suscettibili di valorizzazione o di dismissione nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, anche in variante allo strumento urbanistico generale, ove fosse necessario.

Successivamente dovrà essere redatta la perizia di stima dell'immobile, da parte di un tecnico interno all'Amministrazione se il valore del bene è inferiore a € 260.000,00, ovvero da parte di una terna di tecnici (sempre interni) se il valore è superiore. Occorre sottolineare che la configurazione urbanistica derivante dal piano complesso di intervento potrebbe consigliare ipotesi di alienazione per parti, anche in tempi diversi. Da qui l'indicazione della predetta soglia di valore ai fini della modalità di stima.

Quindi si procederà alla redazione dell'avviso d'asta ed alla sua pubblicazione nelle varie forme previste dal regolamento comunale (tempo medio una settimana); il regolamento non prevede un tempo minimo di pubblicazione dell'avviso, ma è opportuno un periodo compreso tra un minimo di trenta giorni ed un massimo di sessanta.

Una volta aperte le offerte ed effettuata l'aggiudicazione, sono previsti quindici giorni per darne comunicazione ufficiale con raccomandata all'aggiudicatario. Dal ricevimento della raccomandata, decorrono altri quarantacinque giorni per stipulare l'atto dal notaio.

Pertanto, si stima che per la procedura in esame possa essere impiegato un tempo di circa sei mesi, senza considerare il tempo occorrente per la definizione urbanistica degli immobili.

Per garantire l'effettività del programma edilizio, sia il bando che il contratto dovranno contenere specifiche clausole in ordine ai termini da rispettare per l'inizio e la fine dei lavori, sanzionando opportunamente il mancato rispetto delle scadenze.

7.3. Project financing (art. 153 ss. d.lgs. n. 163/2006)

Lo strumento del c.d. project financing (p.f.) può essere proposto sia con iniziativa privata che pubblica. Se l'iniziativa è pubblica lo studio di fattibilità dovrà essere inserito dall'Amministrazione nella programmazione triennale ed annuale e successivamente messo in gara.

Se l'iniziativa è privata i soggetti aventi i requisiti di legge presenteranno all'Amministrazione proposte-studi di fattibilità che quest'ultima valuta (entro sei mesi) e adotta inserendo la proposta prescelta nella programmazione triennale ed annuale, da mettere successivamente in gara. In questa ipotesi il proponente non acquisisce nessun diritto.

Le proposte devono contenere una verifica sulla sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento nel suo insieme, che valuti e comprenda le fasi progettuali, realizzative e gestionali dell'intervento proposto.

Le risorse previste possono essere sia totalmente a carico dei privati che con parziale contributo pubblico.

L'impiego di tale strumento per il progetto in oggetto presenta le seguenti criticità:

- lo strumento prevede la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione degli immobili, l'area rimane di proprietà pubblica;

- il p.f. viene di regola adottato per costruzioni remunerate con la successiva gestione delle stesse, che deve rimanere in capo al promotore (opere cosiddette calde). In tal caso occorre prevedere che l'intervento di tipo pubblico, da attuare nell'area in oggetto, debba essere realizzato e gestito dal promotore. In realtà detto intervento è possibile anche per altri tipi di opere (cosiddette fredde) dove il compenso per il promotore è dato da un canone che l'Amministrazione versa a fronte dell'utilizzo dei locali;

- non è previsto che vi sia un corrispettivo in denaro da parte del promotore verso l'Amministrazione a fronte delle volumetrie da realizzare per attività private da cedere e che quindi l'eventuale ricorso al p.f. lo si possa fare solo per l'intervento di tipo pubblico;

- si possono altresì prevedere interventi diversi anche in aree diverse a copertura dell'intero piano gestionale se gli interventi realizzati non sono sufficienti al bilancio economico dell'intervento.

Si stima che per la procedura in esame possa essere impiegato un tempo di circa un anno, senza considerare il tempo occorrente per la definizione urbanistica degli immobili. Più in particolare, nella procedura "monofase" ex articolo 153, commi da 1 a 14, del d.lgs. n. 163/2006:

- pubblicazione del bando, entro 6 mesi dall'approvazione dell'elenco annuale dei LL.PP. di riferimento;
- presentazione proposte, entro 60/80 giorni dalla pubblicazione;
- designazione promotore a seguito di esame delle proposte da effettuare con il criterio offerta economicamente più vantaggiosa;
- approvazione progetto preliminare da parte dell'Amministrazione (con o senza modifiche, che comunque devono essere accettate dal promotore a seguito di una fase negoziata);
- stipulazione della convenzione con il promotore;
- successivamente dovranno essere approvati i progetti definitivo ed esecutivo (tempo stimato circa quattro mesi) e, infine, devono essere preventivati circa due mesi per l'inizio dei lavori.

7.4. Programma integrato di intervento

(art. 16 L. n. 179/1992)

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale i Comuni possono promuovere la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o comunque associati tra di loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale; per il progetto in oggetto si rileva che, trattandosi di area pubblica, il Comune deve effettuare comunque una gara nei tempi e modalità di cui al precedente punto n. 7.2.

Il tempo per la redazione, adozione e approvazione del programma integrato di intervento può essere stimato in circa otto mesi.

7.5. Società di trasformazione urbana (art. 120 d.lgs. n. 267/2000)

I Comuni, anche con la partecipazione della Provincia e della Regione possono costituire società per azioni tese alla progettazione e realizzazione di interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Le S.T.U. provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi.

Criticità: l'art. 120 prevede che "le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati della S.p.A. siano scelti tramite procedure di evidenza pubblica", anche per il caso di specie quindi è necessaria una gara per scegliere il privato-socio.

7.6. Programma straordinario di edilizia residenziale (art. 18 L. n. 152/1991)

Tale strumento può comprendere interventi di edilizia privata, edilizia pubblica, interventi di recupero e opere di urbanizzazione.

Per individuare il soggetto attuatore il Comune non è tenuto ad indire una gara, perché i titolari di tali programmi sono già stati individuati tramite confronto concorrenziale dal Ministero dei Lavori Pubblici. La normativa consente il trasferimento degli interventi previsti in localizzazioni diverse. La normativa di questo particolare istituto prevede la possibilità, per il titolare del programma, di coinvolgere nella sua attuazione ulteriori soggetti pubblici e privati; infatti il punto 4.3) del bando originario, approvato con decreto Min. LL.PP. del 17.01.1992, prevede espressamente la partecipazione di ulteriori soggetti, vincolati con il proponente attraverso specifici atti d'obbligo. In questo modo il proponente può coinvolgere nell'operazione banche, associazioni di categoria, soggetti qualificati etc.

Considerato che, come ricordato al precedente punto n. 2.7.1, l'accordo di programma per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale è stato approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 129 del 2003 e sottoscritto in data 13 maggio 2003 tra Regione Toscana, Comune di Arezzo e consorzio cooperative Acli, e ratificato con decreto del Presidente della Giunta regionale toscana n. 156 dell'8 agosto 2003 pubblicato nel B.u.r.t. n. 36 del 3 settembre 2003, è necessaria solo la modifica dell'accordo sottoscritto, con indicazione della nuova localizzazione e, attuando il contenuto dell'articolo 5 dell'accordo in parola, effettuare la contemporanea definizione dell'accordo di pianificazione ai sensi della vigente normativa regionale. Successivamente alla rilocalizzazione del programma è possibile, da parte dell'ente attuatore, nel caso di specie consorzio cooperative Acli, aderire alla procedura necessaria per l'inserimento di soggetti che abbiano i requisiti tecnico-economici nella partecipazione del programma straordinario.

7.7. Appalto di lavori congiunto al trasferimento di beni immobili

(art. 83 d.P.R. n. 554/1999)

L'istituto in esame prevede la possibilità che il corrispettivo dell'appalto dei lavori sia costituito, in tutto o in parte, dal trasferimento in favore dell'appaltatore delle proprietà di beni immobili. Il bando di gara indicherà l'importo minimo del prezzo che l'offerente dovrà versare per l'acquisizione del bene, nonché il prezzo massimo posto a base di gara per l'esecuzione dei lavori.

L'offerta può avere ad oggetto, alternativamente, il prezzo dell'acquisizione del bene oppure il prezzo per l'esecuzione dei lavori o, ancora, il prezzo per la congiunta acquisizione del bene e l'esecuzione dei lavori.

L'attivazione della procedura presuppone la definizione del piano urbanistico, la progettazione dell'opera pubblica e la redazione della perizia di stima degli immobili da trasferire.

Si stima che per la procedura in esame possa essere impiegato un tempo di circa nove mesi (circa sei mesi dalla pubblicazione del bando all'aggiudicazione, un mese per la stipulazione del contratto e, infine, circa due mesi per l'inizio dei lavori), senza considerare il tempo occorrente per la definizione urbanistica degli immobili, per la progettazione dell'opera pubblica e per la redazione della perizia di stima.

7.8. Concessione di lavori pubblici

(art. 143 ss. d.lgs. n. 163/2006).

Questo strumento ha ad oggetto la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, e di lavori ad esse strutturalmente e direttamente collegati, nonché la loro gestione funzionale ed economica, normalmente per trenta anni.

La controprestazione a favore del concessionario consiste, di regola, unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati.

L'Amministrazione comunale può stabilire in sede di gara anche un prezzo, qualora al concessionario venga imposto di praticare nei confronti degli utenti prezzi non remunerativi, ovvero qualora sia necessario assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare.

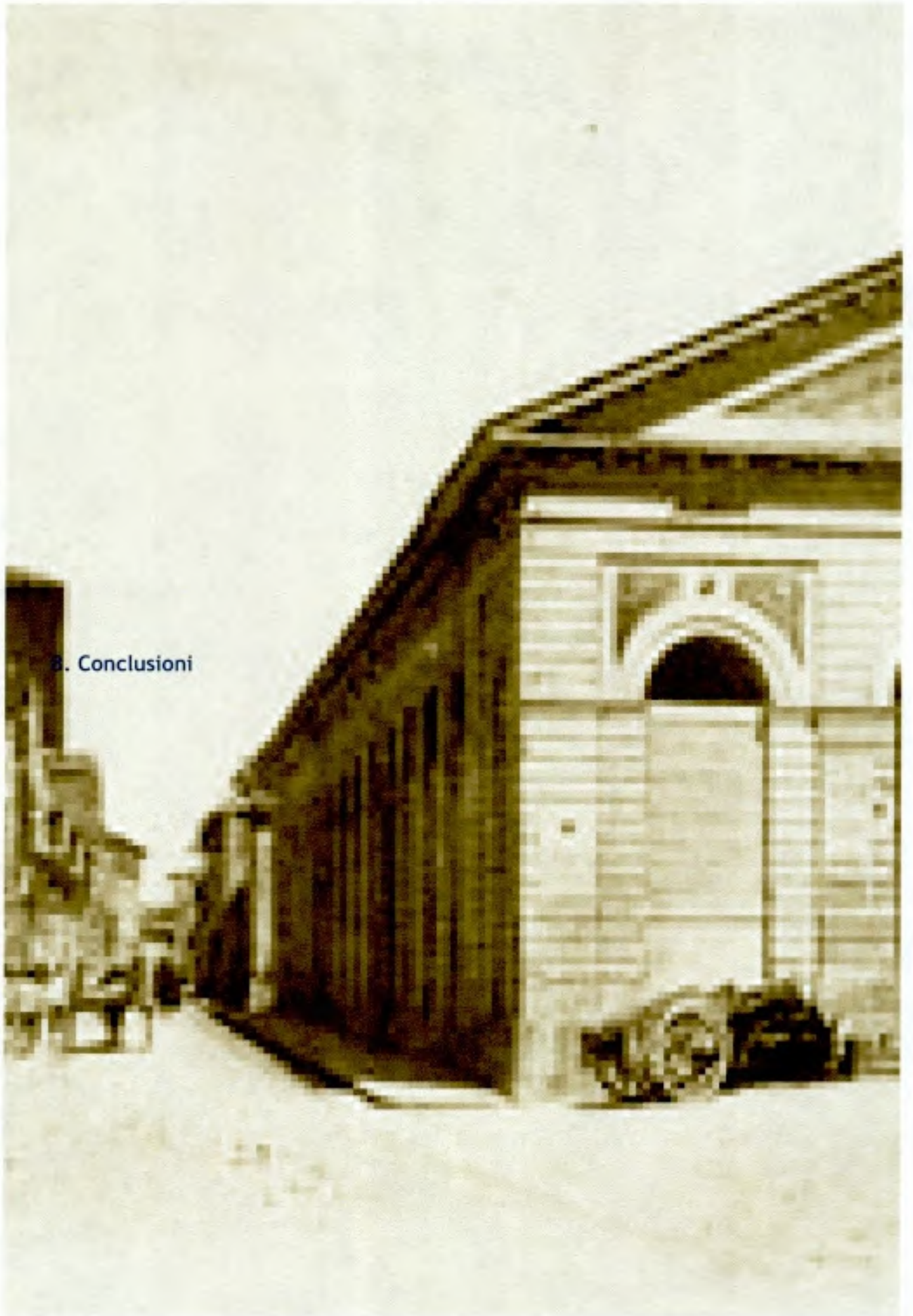
Inoltre, il Comune può cedere in proprietà o in diritto di godimento, a titolo di prezzo, beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all'opera da affidare in concessione, nonché beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico.

L'attivazione della procedura presuppone la definizione del piano urbanistico, la progettazione preliminare dell'opera pubblica e la

redazione della perizia di stima degli eventuali immobili da trasferire a titolo di prezzo.

Si stima che per la procedura in esame possa essere impiegato un tempo di circa un anno, senza considerare il tempo occorrente per la definizione urbanistica degli immobili, per la progettazione preliminare dell'opera pubblica e per la redazione della perizia di stima degli eventuali immobili da trasferire a titolo di prezzo.

8. Conclusioni



L'iter di attuazione del recupero urbanistico dell'Area ex caserme prevede obbligatoriamente la redazione del piano complesso di intervento, disciplinato dall'articolo 56 della legge regionale n. 1 del 3 gennaio 2005, i cui tempi per giungere all'approvazione sono stimati in circa otto mesi.

Una volta predisposto l'assetto urbanistico, le varie alternative, come illustrate ai precedenti punti dal n. 7.2 al n. 7.8, comportano lo svolgimento di procedure comparative ad evidenza pubblica per la scelta del soggetto attuatore, ad eccezione del programma straordinario di edilizia residenziale (punto n. 7.6), che si caratterizza per la già avvenuta individuazione del soggetto titolare dell'intervento, previo confronto pubblico per la concessione del finanziamento ministeriale, formalizzata dalla stipulazione dell'accordo di programma fra Regione Toscana, Comune di Arezzo e consorzio cooperative Acli.

Per quanto riguarda la localizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale, in parte nell'area ex caserme e in parte in località Ceciliano, occorrerà comunque modificare l'accordo di programma stipulato e, verificata la sussistenza del finanziamento, dovrà essere promosso l'accordo di pianificazione previsto all'articolo 5, lettera b, dello stesso accordo di programma, come ricordato nel parere formulato dall'Ufficio legale il 3 agosto 2009.

Con particolare riferimento alla procedura di alienazione degli immobili di proprietà comunale di cui al punto n. 7.2, si fa presente che essa potrà essere attuata anche mediante forme di permuta o scambio che interessino le porzioni pubbliche e private ricomprese nel piano complesso.

L'adozione del regolamento urbanistico, avvenuta con la deliberazione del Consiglio comunale n. 181 del 2009, consente di dare avvio alla procedura di formazione del piano complesso di intervento, in conformità a quanto stabilito dall'atto di indirizzo del Consiglio comunale (deliberazione n. 173 del 25 settembre 2008 "Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale. Atto di indirizzo.").

Occorre, quindi, individuare celermente il soggetto responsabile della redazione del piano complesso. Se soggetto esterno, dovranno essere reperiti i fondi per l'incarico e andrà svolta la gara per l'aggiudicazione, ove l'incarico non venga affidato al progettista del regolamento urbanistico; nel caso di tecnici interni all'Amministrazione comunale, dovrà essere individuata la struttura di riferimento, che, nell'ipotesi in cui fosse quella dell'Ufficio pianificazione, dovrebbe essere integrata da altri tecnici appartenenti a differenti Direzioni, stante l'attuale impegno dell'Ufficio pianificazione, dovuto alle attività ed agli adempimenti correlati alla recente adozione del regolamento urbanistico, in vista della conseguente approvazione.

Concludendo, si ritiene che l'alienazione degli immobili e dei diritti edificatori, a seguito della formazione del piano complesso di intervento che prevederà nel dettaglio le quantità dei volumi e delle superfici dei beni da cedere, debba riferirsi solo alle quote potenzialmente di maggiore interesse privato, vale a dire la porzione rappresentata dalla nuova edificazione (mq. 16.000 di s.l.p.), la porzione costituita dagli immobili

esistenti da recuperare mediante demolizione/ricostruzione (mq. 3.630 di s.l.p.) ed il parcheggio, escludendo la porzione ad esclusiva destinazione "pubblica" (mq. 7.500 di s.l.p.), per la quale dovrà prevalere o un intervento diretto o una permuta parziale con il corrispettivo derivante dalla vendita dei restanti immobili.

Si ribadisce, infine, che la formazione del piano complesso di intervento costituisce il primo adempimento dell'iter che porterà alla realizzazione di quanto sopra illustrato e che, pertanto, l'Amministrazione comunale dovrà fornire le opportune indicazioni e direttive in merito, anzitutto, alle modalità di redazione del piano complesso e degli istituti giuridici da utilizzare. In merito a quest'ultimo aspetto, si potrebbero ipotizzare diversi strumenti a seconda della natura degli immobili: ad esempio, per il parcheggio il ricorso al project financing e per le restanti porzioni l'utilizzo della vendita.

A tale scopo, il piano complesso di intervento potrebbe essere redatto, qualora l'Amministrazione comunale formulasse indirizzi in tal senso, prevedendo che la sua attuazione possa avvenire per stralci funzionali e che, quindi, anche le alienazioni previste siano frazionate in tempi diversi.

**Superfici e volumetrie degli edifici di proprietà comunale
nel complesso denominato "Ex Caserma Cadorna"**

ID	Slp (mq)	Vol (mc)
Immobilabile A	12.000	
Immobilabile B	1.250	
Immobilabile C	1.750	
Immobilabile D	1.000	
Immobilabile E1	300	
Immobilabile E2	100	
Immobilabile F1	280	
Immobilabile F2	200	
Totale	16.880	80.000



Quantità e funzioni previste dal P.S.

1. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla trasformazione dell'area in dismissione che garantisca i seguenti indirizzi:

a) nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:

Slp = 16.000 mq. per destinazioni residenziali e terziarie (alloggi, uffici, negozi)

16.000

Slp = 7.500 mq. per attrezzature pubbliche (auditorium, biblioteca, servizi collettivi)

7.500

b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con particolare attenzione all'integrazione con la rete dei percorsi del centro antico; dovrà essere privilegiata la percorribilità pedonale e l'individuazione di spazi dello stare.

Calcolo dimensionamento

ID	Slp (mq)
Immobilabile A	12.000
Immobilabile B	1.250
Immobilabile C	1.750
Immobilabile D	1.000
Immobilabile E1	300
Immobilabile E2	100
Immobilabile F1	280
Immobilabile F2	200
Totale	16.880
Esistenti	13.250
Demolizioni	3.630



Potenzialità edificatoria	3.630	16.000	7.500	27.130	Mq di Slp
---------------------------	-------	--------	-------	---------------	-----------

