



COMUNE DI AULLA  
PROVINCIA DI MASSA CARRARA  
1° SETTORE

AVVISO PUBBLICO PER L'ATTIVAZIONE DI UN'INDAGINE ESPLORATIVA PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATA AL RECEPIMENTO DI EVENTUALI INDICAZIONI UTILI IN MERITO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA, DA INTRODURRE NEL PIANO OPERATIVO, IL CUI ITER DI FORMAZIONE E' GIA' STATO AVVIATO E IN ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI GIA' STABILITI DAL PS VIGENTE, E CONTENENTI SOLUZIONI TECNICO-GESTIONALI VOLTE ALLA RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN USO AL COMUNE DI AULLA SITO NELL'AREA ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO, POSTO TRA IL VIALE DELLA RESISTENZA E IL VIALE LUNIGIANA, COSTITUITO DA DUE FABBRICATI, UNO DEI QUALI NON COMPIUTO E L'ALTRO NON PIU' UTILIZZATO, OLTRE AD UN'AREA A VERDE PUBBLICO ED UNA A PARCHEGGIO CHE HANNO PERSO LA LORO FUNZIONE E CHE NECESSITANO DI RIQUALIFICAZIONE. ATTUALMENTE DETTI CESPITI RICADONO IN PARTE NELLE AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (NORMATE DALL'ART.24 N.T.A.), IN PARTE NELLE AREE A VERDE SPORTIVO (NORMATE DALL'ART.26 N.T.A. E IN PARTE NELLE AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI (NORMATE DALL'ART.27 N.T.A.)

INDICE

1. [Finalità dell'avviso](#)
2. [Oggetto dell'avviso](#)
3. [Destinazione urbanistica](#)
4. [Destinatari](#)
5. [Criteri di preferenza](#)
6. [Sopralluoghi](#)
7. [Modalità e termine di presentazione](#)
8. [Informazioni generali](#)
9. [Responsabile del procedimento e trattamento dei dati personali](#)

SI RENDE NOTO CHE

In attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 22/2025 del 27 febbraio 2025, e della successiva Determina Dirigenziale n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_2025, il Comune di Aulla, indice un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse contenenti soluzioni tecnico-gestionali volte alla rigenerazione e valorizzazione di un compendio immobiliare in uso al Comune di Aulla. Si tratta del sito particolarmente degradato che si trova all'interno del centro abitato, posto tra il viale della Resistenza e il Viale Lunigiana, ed attualmente inserito nel R.U. vigente, in parte nelle aree destinate all'istruzione (art.24 N.T.A.), in parte nelle aree a verde sportivo (normate dall'art.26 delle N.T.A.) e in parte nelle aree destinate a parcheggi pubblici (art.27 N.T.A.). In particolare, per quanto riguarda i fabbricati fatiscenti e che hanno perso la loro originaria funzione e (anche ai fini dell'adozione di una diversa funzione, che consenta una più idonea riqualificazione del cespote, nel mutato contesto di riferimento) da eventualmente inserire nel POC ai fini di una variante di destinazione d'uso.

L'Amministrazione intende inserire l'area nel Piano Operativo Comunale (POC), di cui è già stato avviato l'iter formativo con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 27/10/2023, al cui "OBIETTIVO 2 – RIGENERARE LE AREE URBANE ALL'INSEGNA DELL'INNOVAZIONE" si indica con precisione la necessità di

*“una puntuale riconoscione delle aree sottoutilizzate o dismesse, nonché dei progetti di trasformazione pubblici e privati, rimasti incompiuti, al fine di attivare azioni di rivisitazione e rimodulazione, verificandone la compatibilità con il contesto e alla luce delle mutate condizioni economiche e sociali”.*

I cespiti oggetto del presente avviso rientrano a pieno titolo nelle aree di cui all'obiettivo 2 di cui sopra in quanto in parte dismessi da anni, in parte rimasti da sempre inutilizzati e non più recuperabili rispetto alle originarie funzioni realizzate o di progetto, a causa del mutato contesto socio economico e territoriale, rispetto alle precedenti previsioni.

La descritta situazione di degrado e di mancato assolvimento alle funzioni originariamente impresse ai cespiti è stata da ultimo recepita dalla citata Delibera di Giunta n.22 del 27/02/2025 quando ha *“ritenuto che L'area pubblica collocata lungo Viale della Resistenza rientri a pieno titolo fra quelle sussumibili nelle strategie di riqualificazione di cui al quadro fornito dall'esame degli strumenti di programmazione e di governo del territorio adottati dall'Ente e in considerazione del fatto che essendo la medesima un'area pubblica, risulta indispensabile, ai fini del recupero della stessa, l'assunzione da parte del Comune di una funzione propulsiva. In coerenza con gli atti citati anche in considerazione dell'attuale fase di formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune, risulta opportuno avviare una consultazione pubblica di operatori mediante pubblicazione di avviso con il fine di individuare proposte volte alla rigenerazione urbana dell'area oggetto del presente atto nonché di valorizzazione degli immobili pubblici ivi presenti: mediante la consultazione del mercato, infatti, è possibile individuare sia operatori realmente interessati, sia recepire indicazioni circa la disciplina urbanistica da applicare in concreto con il Piano Operativo, coerenti con gli obiettivi di governo dell'Amministrazione Comunale”.*

All'esito di tale presupposta riconoscione la Giunta, in attuazione al sopra ricordato chiaro indirizzo politico di cui all'OBIETTIVO 2 dettato dalla Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 27/10/2023 ha dato indirizzo al Dirigente del 1<sup>o</sup> Settore di procedere alla pubblicazione di un avviso pubblico, finalizzato alla ricerca di proposte da parte di soggetti interessati, volte a perseguire ed attuare la rigenerazione urbana dell'area e del compendio descritti in premessa, nonché di stabilire i seguenti criteri di preferenza per l'individuazione delle migliori proposte:

- qualità della proposta sotto il profilo urbanistico, anche in termini di sostenibilità e di possibilità di concreta attuazione;
- potenziamento e incremento delle dotazioni, degli spazi, delle aree e degli standards pubblici;
- compatibilità con il modello di sviluppo del territorio;
- idoneità a perseguire l'incremento dei livelli occupazionali.

Il tutto stabilendo inoltre che le proposte/manifestazioni pervenute in esito della procedura demandata al dirigente non avrebbero in alcun modo impegnato/vincolato l'Amministrazione a dar seguito ai progetti presentati piuttosto che a dar seguito a progetti diversi da quelli presentati.

\*\*\*

#### **ART. 1 -- FINALITÀ DELL'AVVISO**

Il presente Avviso è volto a individuare proposte di pianificazione operativa e soluzioni progettuali e di valorizzazione che sappiano coniugare nuove funzioni insediabili con il territorio verde circostante e con l'assetto infrastrutturale esistente, ai fini della rigenerazione, riqualificazione e valorizzazione del compendio di proprietà comunale.

Le proposte dovranno essere coerenti con:

- le finalità dettate dal Vigente Piano Strutturel Intercomunale
- il sopra descritto Obiettivo 2 indicato nell'atto di avvio del Piano Operativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 27/10/2023
- il contesto territoriale ed infrastrutturale circostante

Le proposte di riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione dovranno contenere:

- le indicazioni circa la disciplina urbanistica da eventualmente recepire da parte del Consiglio Comunale con il Piano Operativo in corso di formazione in attuazione del sopra indicato Obiettivo 2;
- le soluzioni tecnico-progettuali e planivolumetriche volte alla riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale dell'ambito;
- le soluzioni di natura funzionale-gestionale a carico del proponente, individuabili in proposte di vendita, di concessione del diritto di superficie o di concessione in uso, oltre che in forme di partenariato pubblico-privato, tra cui il project financing e gli interventi di sussidiarietà orizzontale.

## ART.2 – OGGETTO DELL'AVVISO

L'Avviso ha ad oggetto le aree e i fabbricati che compongono il compendio immobiliare in uso al Comune di Aulla posto tra il Viale della Resistenza e il Viale Lunigiana di complessivi mq 9.493 catastalmente distinti al Fg.22 mapp.li n.847,885,886, 981, 1034, 1361,1533, 1534, 1673 e 1837, come raffigurati nella planimetria catastale (**Allegato A**) e nell'ortofoto (**Allegato B**) che formano parte integrante del presente avviso.

## ART.3 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il presente avviso riguarda immobili che attualmente sono ricompresi, ai sensi del vigente R.U in parte nelle funzioni disciplinate dagli artt.24 (Aree destinate all'istruzione), in parte dall'art.26 (aree a verde sportivo) e in parte dall'art.27 (Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati).

Si Allega stralcio del regolamento Urbanistico

Trattasi di informazioni di sintesi, essendo il presente avviso finalizzato ad una verifica esclusivamente preliminare dell'eventuale interesse di mercato.

Il presente avviso riguarda immobili che attualmente sono ricompresi, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico:

- in parte nelle funzioni disciplinate dall'art.24 NT.A. (Aree destinate all'istruzione)
- in parte dall'art. 26 N.T.A. (Aree a verde sportivo)
- in parte dall'art. 27 N.T.A. (Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati)

## Descrizione urbanistica e dello stato dei luoghi

Il compendio immobiliare oggetto della presente manifestazione d'interesse è costituito da:

- 1.Un fabbricato principale (ex asilo d'infanzia) di circa 1380 mq, attualmente da anni dismesso, in stato di abbandono e grave degrado, non più utilizzabile per le sue funzioni originarie, costruito negli anni 80 ;
- 2.Un fabbricato secondario non completato, di circa 1300 mq e 100 mq di portico per piano , la cui costruzione è stata interrotta nel 2011e che versa in stato di abbandono;
- 3.Un'area verde di circa 5570 mq che necessita di interventi di riqualificazione;
- 4.Un'area destinata a parcheggio pubblico/privato di circa 1450 mq.

L'intero compendio ricade in zona parte in "Ambiti a prevalente zona residenziale e parte "Ambiti a prevalente destinazione specialistica" del vigente Piano Strutture.

Trattasi di informazioni di sintesi, essendo il presente avviso finalizzato ad una verifica esclusivamente preliminare dell'eventuale interesse di mercato

#### **ART.4 - DESTINATARI**

I destinatari del presente avviso sono persone fisiche o giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In particolare, i soggetti interessati dovranno attestare:

- l'assenza di cause ostantive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di procedure fallimentari o concorsuali (per le persone giuridiche);
- l'assenza di condanne penali o procedimenti penali in corso che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- l'insussistenza delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 (Codice Antimafia).

#### **ART.5 CRITERI DI PREFERENZA PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE MIGLIORI PROPOSTE**

Le proposte pervenute saranno sottoposte a una valutazione tecnica preliminare da parte di una commissione appositamente nominata dopo la scadenza del termine di presentazione.

Le migliori proposte verranno individuate secondo i seguenti criteri di preferenza:

1. Qualità urbanistica della proposta (max 30 punti):

- sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi
- integrazione con il contesto urbano circostante
- qualità architettonica e innovazione progettuale
- concreta fattibilità tecnico-economica e tempistiche di realizzazione e relative indicazioni procedurali per le successive fasi

2. Potenziamento delle dotazioni pubbliche (max 25 punti):

- incremento quantitativo e qualitativo degli spazi e delle aree pubbliche
- miglioramento degli standard urbanistici
- creazione di infrastrutture, servizi o funzioni di interesse collettivo

3. Compatibilità con il modello di sviluppo territoriale (max 25 punti):

- coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale
- rispondenza all'obiettivo di "Rigenerare le Aree urbane all'insegna dell'innovazione"
- miglioramento della qualità urbana complessiva

4. Impatto socio-economico (max 20 punti):

- capacità di incrementare i livelli occupazionali
  - rilevanza socio-economica per il territorio
  - sostenibilità economica di lungo periodo della proposta
- Azioni finalizzate a promuovere la parità di genere

La valutazione delle proposte ha natura esclusivamente consultiva e non vincola l'Amministrazione Comunale alle successive fasi procedurali.

#### **ART.6 - SOPRALLUOGHI**

La maggior parte dei beni in elenco è in condizioni degradate. A seguito di apposite richieste, da presentare

via mail a tecnico@comune.aulla.ms.it entro il 12/07/2025 , l'Amministrazione potrà valutare la pubblicazione di specifico calendario, con indicate le date in cui è prevista *in situ* la presenza di personale dedicato alla gestione del sopralluogo.

I sopralluoghi saranno organizzati previo appuntamento con l'ufficio tecnico .

#### **ART.7 - MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

Gli interessati dovranno compilare l'allegata SCHEDA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (**Allegato C**) ed allegare una Relazione Descrittiva, contenente la proposta di valorizzazione e rigenerazione.

I concorrenti dovranno indicare nella relazione descrittiva:

1.La proposta di valorizzazione mediante uno dei seguenti istituti:

- alienazione
- concessione del diritto di superficie
- concessione in uso
- concessione di valorizzazione per i beni vincolati
- contratti di sponsorizzazione (relativi ad opere pubbliche realizzate a spese del privato)
- forme di partenariato pubblico-privato, tra cui il project financing e gli interventi di sussidiarietà orizzontale.

Potranno essere presentate proposte anche relativamente a specifiche porzioni dell'ambito in oggetto.

2.L'indicazione della disciplina urbanistica a cui destinare il lotto in occasione dell'adozione e dell'approvazione del Piano Operativo coerente con gli obiettivi di governo del territorio dell'Amministrazione Comunale, le attività da insediarsi, le ipotesi di trasformazione dei complessi immobiliari nel rispetto del contesto ambientale e territoriale dei beni offerti, la preventiva sostenibilità economica dell'operazione, la descrizione delle opere di riqualificazione.

3.A seconda della tipologia di proposta:

- per la proposta di concessione, il canone annuo da corrispondere all'Amministrazione (prezzo al mq);
- per la proposta di acquisto in piena proprietà, il prezzo di cessione (prezzo al mq);
- per la proposta in concessione di diritto di superficie, il corrispettivo dovuto (prezzo al mq);
- per i restanti istituti, afferenti alla categoria del partenariato pubblico-privato, il valore indicativo delle opere di riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Alla scheda di manifestazione di interesse - redatta in carta semplice ed in lingua italiana, con firma non autenticata - dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

Alla relazione tecnica, dovrà essere allegata almeno una planimetria che individui in modo preciso l'ambito oggetto della proposta e, a scelta del proponente, altro materiale esplicativo/esemplificativo della proposta: layout, book, rendering, etc..

Con la mera consegna o invio della manifestazione di interesse, e senza poter pretendere alcun corrispettivo, gli operatori economici partecipanti autorizzano il Comune di Aulla ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra, consistente in:

- valutazione preliminare della proposta;
- eventuale attivazione delle successive procedure di gara finalizzate alla valorizzazione degli immobili in oggetto.

All'esito della valutazione tecnica e amministrativa dei contenuti della manifestazione depositata, sarà facoltà dell'Amministrazione definire la più idonea procedura da attivare per la successiva fase, al fine del raggiungimento dell'obiettivo di valorizzazione e rigenerazione prefissato.

La valutazione delle proposte sarà completata entro 60 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle manifestazioni d'interesse. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere approfondimenti o integrazioni ai proponenti.

Tutta la documentazione costituente la proposta/manifestazione d'interesse dovrà pervenire, a pena di esclusione, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 13 / 07 /2025**, indirizzandola esclusivamente al seguente indirizzo PEC: **comune.aulla@postacert.toscana.it**

Oggetto della PEC dovrà essere: **MANIFESTAZIONE D'INTERESSE - RIGENERAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE VIALE RESISTENZA/VIALE LUNIGIANA**

Le manifestazioni d'interesse presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide.

Si informa che la "manifestazione di interesse" presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il proponente, né per il Comune. L'avviso non costituirà pertanto espressione di volontà negoziale, né comporterà per il Comune di Aulla l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale nei confronti degli interessati ed alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte dei contraenti, a qualsivoglia titolo.

#### **ART.8 - INFORMAZIONI GENERALI**

Il presente avviso è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Aulla, sia sul sito internet [www.comune.aulla.ms.it](http://www.comune.aulla.ms.it) nella sezione "Bandi e Avvisi"

Per eventuali chiarimenti e informazioni relative al presente avviso, è possibile contattare l'Ufficio Tecnico al numero di telefono 0187400245 o all'indirizzo e-mail [tecnico@comune.aulla.ms.it](mailto:tecnico@comune.aulla.ms.it) nei seguenti giorni e orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

#### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 e del D. Lgs 10.8.2018 n.101, i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Aulla, nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono esser comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Aulla, il Responsabile del Trattamento è il Dirigente del 1° Settore. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art.13 comma 2 lettera B che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento.

**Allegati: A. PLANIMETRIA CATASTALE**

**B. ORTOFOTO**

**C. Modello1 istanza di partecipazione all'acquisizione di manifestazione d'interesse .**

**IL DIRIGENTE**

1° Settore

*Andrea Donati*





N=4895800

E=1577100



10 Particelle: 847, 885, 886, 981, 1034, 1361, 1533, 1534, 1673, 1837

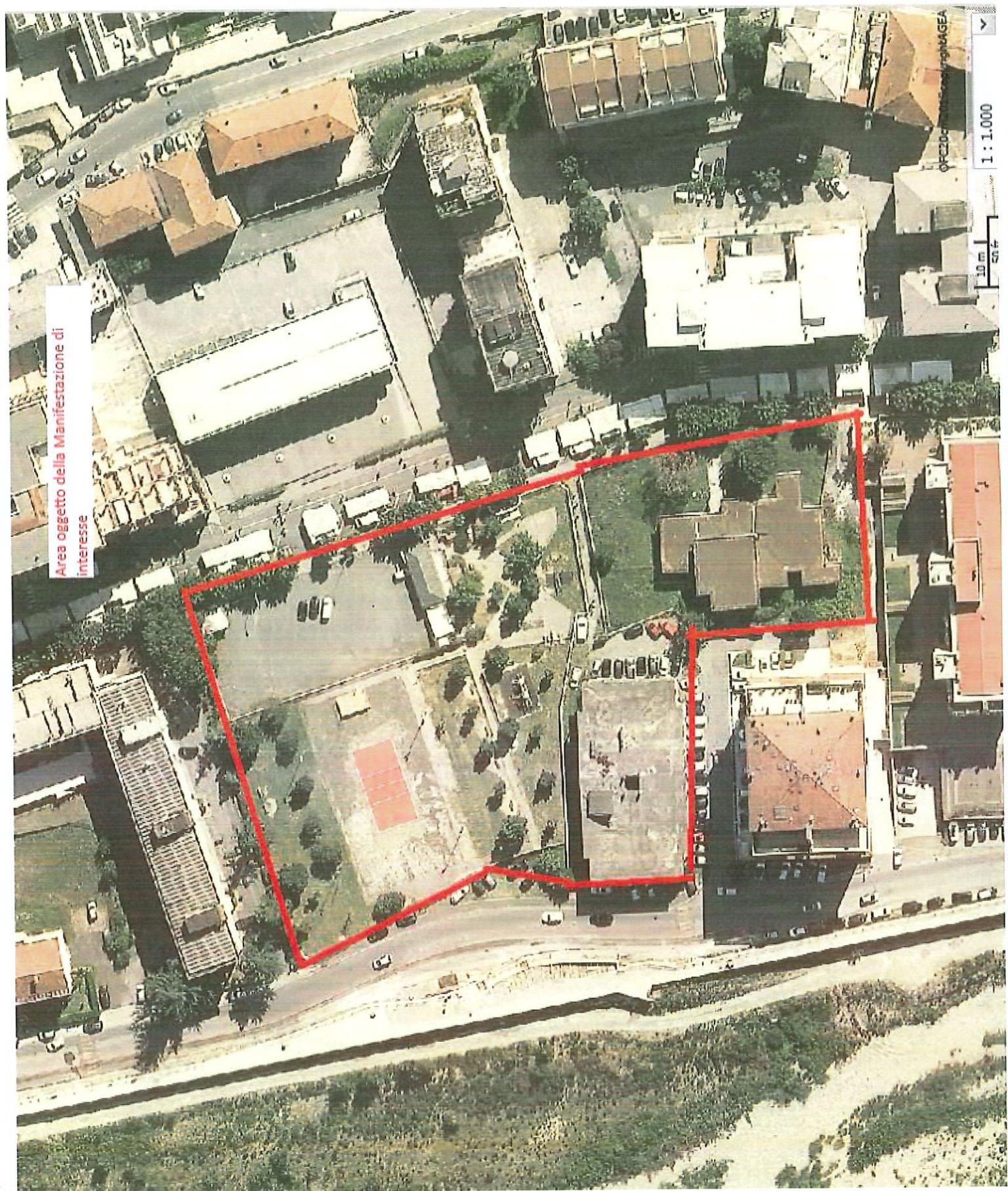
Comune: (MS) AULLA  
Foglio: 22

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T146897/2025

11-Giu-2025 11:34:7









CITTÀ di AULLA  
PROVINCIA DI MASSA CARRARA

**MODELLO 1**

**ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE  
D'INTERESSE**

<b>Qualità urbanistica della proposta</b>	Max 30 punti
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi (massimo 500 parole)</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Integrazione con il contesto urbano circostante (massimo 500 parole).</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualità architettonica e innovazione progettuale (massimo 500 parole).</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Concreta fattibilità tecnico-economica con tempistiche di realizzazione e relative indicazioni procedurali per le successive fasi.(massimo 500 parole)</li></ul>	

<b>Potenziamento delle dotazioni pubbliche</b>	Max 25 punti
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento quantitativo e qualitativo degli spazi e delle aree pubbliche (massimo 500 parole).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Miglioramento degli standard urbanistici (massimo 500 parole).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Creazione di infrastrutture, servizi o funzioni di interesse collettivo (massimo 500 parole).</li> </ul>	

<b>Compatibilità con il modello di sviluppo territoriale</b>	Max 25 punti
<ul style="list-style-type: none"> <li>Coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale (massimo 500 parole).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rispondenza all'obiettivo di “Rigenerare le Aree urbane all'insegna dell'innovazione”(massimo 500 parole).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Miglioramento della qualità urbana complessiva (massimo 500 parole).</li> </ul>	



<b>Impatto socio – economico</b>	Max 20 punti
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capacità di incrementare i livelli occupazionali (massimo 500 parole).</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rilevanza socio-economica per il territorio (massimo 500 parole).</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sostenibilità economica di lungo periodo della proposta (massimo 500 parole).</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Azioni finalizzate a promuovere la parità di genere (massimo 500 parole).</li></ul>

