

Estratto dallo studio “Ex caserma “Piave” - Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione” (2013)

5.2. Il Bando per le manifestazioni di interesse

Si propone di seguito uno **schema** che evidenzia e sintetizza le alternative in gioco rispetto agli aspetti strategici sopra evidenziati, per facilitare all'Amministrazione quel **percorso di selezione delle opzioni** ritenute preferibili in questa fase, che risulta **propedeutico alla redazione del bando** per la manifestazione di interesse.

In particolare, lo schema evidenzia come la scelta relativa ad una specifica opzione nell'ambito di un singolo aspetto risulti condizionante per altri aspetti, rendendo esplicito così il processo delle decisioni progressive (e rendendo eventualmente possibile la correzione a posteriori delle scelte operate).

Le opzioni sono disposte sempre in ordine **a partire dalla più ampia** (corrispondente all'ipotesi di una procedura quanto più aperta possibile, sia in riferimento ai soggetti ammessi, sia agli immobili che costituiscono oggetto del bando, sia alla tipologia di proposta da presentare, etc.), fino alla più restrittiva.

SOGGETTI DA INVITARE ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	
OPZIONE 1 (massima apertura): partecipazione consentita a	- persona fisica * - associazione con attività senza scopo di lucro - impresa** - ente/istituzione*** - comitato/gruppo di interesse****
OPZIONE 2 (con sola esclusione dei soggetti che esercitano attività economica): partecipazione consentita a	- persona fisica - associazione con attività senza scopo di lucro - ente/istituzione - comitato/gruppo di interesse
OPZIONE 3 (con esclusione dei soggetti che esercitano attività economica e di gruppi non formalizzati e singoli)	- associazione con attività senza scopo di lucro - ente/istituzione
(*) compresi soggetti eventualmente orientati ad avviare una attività di tipo imprenditoriale oppure soggetti che propongano idee/progetti di natura urbanistica/architettonica (**) sia individuale che di altro tipo (***) comprese cooperative (****) gruppi non formalizzati	
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	
OPZIONE 1 (nel caso di una procedura aperta anche alla presentazione di semplici idee, non formalizzate in progetti articolati)	- idea - progetto - programma di intervento
OPZIONE 2 (nel caso di restrizione della procedura alla valutazione di proposte progettuali articolate e concrete)	- progetto - programma di intervento
IMMOBILI CHE POSSONO ESSERE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	
OPZIONE 1	-edifici -aree*
OPZIONE 2	- edifici

(*) sia per attività che richiedano l'utilizzo degli spazi esistenti, sia per eventuali ipotesi di nuova costruzione (previa demolizione dell'esistente)

AMBITI INTERESSATI

OPZIONE 1	- tutti gli ambiti indistintamente
OPZIONE 2	- solo alcuni ambiti (*)
OPZIONE 3	- solo un ambito (**)
OPZIONE 4	- solo alcuni edifici (***)

(*) da selezionare preventivamente alla luce dell'analisi dello stato di fatto e delle valutazioni sulle diverse potenzialità di valorizzazione che essi presentano e delle eventuali manifestazioni di interesse già presentate

(**) ad esempio il solo ambito B, che richiederebbe un minor impegno preliminare di ripulitura delle aree libere per garantirne la fruibilità in tempi rapidi

(***) ad esempio solo quelli rispetto ai quali già sono state avanzate richieste di utilizzo

COERENZA CON LE POSSIBILI DESTINAZIONI D'USO DELL'AREA

OPZIONE 1: interventi coerenti con	- mantenimento delle attuali destinazioni F.PS e F.II; - eventuale modifica nell'ambito delle tipologie di servizi comprese nella z.t.o. F - eventuale variante urbanistica connessa all'inserimento dell'area o di porzioni di essa nel PAV
OPZIONE 2: interventi coerenti solo con	- mantenimento delle attuali destinazioni F.PS e F.II; - eventuale modifica nell'ambito delle tipologie di servizi comprese nella z.t.o. F
OPZIONE 3: interventi coerenti solo con	- mantenimento delle attuali destinazioni F.PS e F.II;

FORME DI REGOLAZIONE DEGLI ACCORDI

OPZIONE 1 (nel caso che la procedura risulti aperta anche a soggetti esercenti attività economica e ad enti e istituzioni)	- vendita (*) - locazione (*) - comodato d'uso (**)
OPZIONE 2 (nel caso che la procedura sia aperta esclusivamente a associazioni che non esercitano attività economica ed eventuali gruppi non formalizzati)	- comodato d'uso (**)

(*) anche previa eventuale procedura di inserimento dell'area interessata nel PAV e variazione della destinazione urbanistica

(**) comportante l'impegno a ristrutturare l'edificio (o ripulire l'area) e provvedere alla sua manutenzione

DICHIARAZIONI DA RICHIEDERE PER L'AMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA

TIPO DI ATTIVITA' SVOLTA

OPZIONE 1 (nel caso di inclusione di soggetti che esercitano attività non a fini di lucro, compresi gruppi non formalizzati e singoli, ed anche di enti/istituzioni e dei soggetti esercenti attività economica)	- di esercitare attività non a fini di lucro (sia in forma associata, sia in forma non organizzata, sia in forma privata) nel settore..... - di esercitare attività istituzionale nel settore..... - di esercitare attività d'impresa o professionale nel settore
--	---

OPZIONE 2 (nel caso di sola esclusione dei soggetti che esercitano attività economica)	- di esercitare attività non a fini di lucro (sia in forma associata, sia in forma non organizzata, sia in forma privata) nel settore..... - di esercitare attività istituzionale nel settore.....
OPZIONE 3 (con esclusione dei soggetti che esercitano attività economica e di gruppi non formalizzati e singoli)	- di esercitare attività non a fini di lucro in forma associata nel settore.....
DISPONIBILITA' DI RISORSE (*)	
OPZIONE 1 (nel caso in cui venga prevista anche la vendita o la locazione degli immobili o delle aree, sia per il recupero che per la demolizione/ricostruzione, che per la nuova costruzione)	- di disporre di risorse per l'acquisto e la ristrutturazione dell'immobile - di disporre di risorse per la demolizione dell'immobile e la successiva costruzione di un nuovo immobile - di disporre di risorse per la nuova costruzione di un immobile sull'area - di disporre di risorse per la ristrutturazione e successiva locazione dell'immobile/dell'area - di disporre di risorse per la ristrutturazione, la gestione e la manutenzione dell'immobile/dell'area, concesso in comodato d'uso
OPZIONE 2 (nel caso in cui si ammetta solo la concessione in comodato degli immobili o delle aree)	- di disporre di risorse per la ristrutturazione, la gestione e la manutenzione dell'immobile/dell'area, concesso in comodato d'uso
(*) valida in caso di presentazione di progetti articolati e concreti	
TIPO DI INTERVENTO PROPOSTO	
OPZIONE 1 (nel caso in cui venga prevista anche la vendita degli immobili per la demolizione/ricostruzione o delle aree per la nuova costruzione) (*)	- nuova costruzione - demolizione immobile e successiva ricostruzione - ristrutturazione immobile - utilizzo area libera
OPZIONE 2 (nel caso in cui si ammetta solo il recupero degli immobili esistenti e l'utilizzo delle attuali aree libere)	- ristrutturazione immobile - utilizzo area libera
(*) opzione valida anche nel caso in cui si mantenessero le attuali destinazioni urbanistiche F.PS e F.II (in base agli artt. 7.9 e 7. 16 Nn.tt.a.P.R.G. vigente)	
TIPO DI ATTIVITA' DA SVOLGERE NELL'IMMOBILE (O NELL'AREA) OGGETTO DI INTERESSE	
OPZIONE 1 (interventi coerenti sia con le destinazioni attuali F.PS e F.II, sia con una eventuale modifica nell'ambito della z.t.o. F, sia con una eventuale variante connessa all'inserimento dell'area o di porzioni di essa nel PAV)	- di interesse generale compatibile con l' attuale destinazione urbanistica dell'immobile (*) - di interesse generale che richiederebbe una modifica della tipologia di servizi nell'ambito della z.t.o. F (**) - non compatibile con la destinazione urbanistica attuale dell'immobile e che richiederebbe una variante urbanistica (***)
OPZIONE 2 (solo interventi coerenti con le	- di interesse generale compatibile con l' attuale

destinazioni attuali F.PS e F.II o con una eventuale modifica nell'ambito della z.t.o. F)	destinazione urbanistica dell'immobile (*) - di interesse generale che richiederebbe una modifica della tipologia di servizi nell'ambito della z.t.o. F (**)
OPZIONE 3 (solo interventi coerenti con le destinazioni attuali F.PS e F.II)	- di interesse generale compatibile con l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile (*)
(*) z.t.o. F.PS (art. 7.9 Nn.tt.a P.R.G. vigente) o z.t.o. F.II (art. 7.16 NN.tt.a. P.R.G. vigente) (**) artt. Da 7.1 a 7.18 Nn.tt.a. P.R.G. vigente (***) connessa all'inserimento del compendio o di porzioni di esso nel PAV	
COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE	
OPZIONE 1: esclusione delle attività che non risultino compatibili sia con le prescrizioni dell'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale sia con l'art. 7 (*)	- attività che prevedano elevato affollamento - scuole, ospedali, insediamenti sensibili - attività che comportano pericolo di incendio - attività che comportano pericolo di esplosione - attività che comportano pericolo di danno ambientale - attività che comportano la permanenza di un numero non limitato di persone - attività non compatibili con le prescrizioni dell'art. 7 del Piano di rischio aeroportuale (in caso di interventi che comportino modifica della tipologia di servizi nell'ambito della z.t.o. F o variante urbanistica, con attribuzione di una destinazione normata dall'art. 7)
(*) questa opzione risulta valida sia nel caso che si ammettano solo interventi compatibili con le attuali destinazioni urbanistiche F.PS e F.II, sia nel caso che si ammettano anche interventi che richiedano una modifica della tipologia di servizi nell'ambito della z.t.o. F, sia, infine, nel caso si ammettano interventi che richiedano una variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio o di porzioni di esso nel PAV (nel caso di attribuzione di z.t.o. specificamente normate dall'art. 7 del Piano di rischio ed anche di z.t.o. non normate dal medesimo articolo).	
OPZIONE 2 : esclusione delle attività che non risultino compatibili con le prescrizioni dell'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale (**)	- attività che prevedano elevato affollamento - scuole, ospedali, insediamenti sensibili - attività che comportano pericolo di incendio - attività che comportano pericolo di esplosione - attività che comportano pericolo di danno ambientale - attività che comportano la permanenza di un numero non limitato di persone
(*) questa opzione sarebbe sufficiente nel caso che si ammettano solo interventi compatibili con le attuali destinazioni urbanistiche F.PS e F.II, che non risultano normate dall'art. 7 del Piano di rischio aeroportuale	
ESIGENZE PARTICOLARI	
OPZIONE 1 (*)	- necessità di disporre di un'area di pertinenza esclusiva - necessità di recinzione dell'area o dello spazio di pertinenza dell'immobile - necessità di accesso ad uso esclusivo all'immobile/all'area - esigenze di accesso nei seguenti orari..... - esigenze di libera fruizione pubblica - esigenze di sicurezza.....

	<ul style="list-style-type: none"> - esigenze in materia di eliminazione/superamento delle barriere architettoniche per l'accesso all'area/all'immobile - incompatibilità con le seguenti attività..... - problematiche particolari connesse all'attività (es.: rumorosità, etc.)
<p>(*) valida sia nel caso in cui venga prevista anche la vendita o la locazione degli immobili o delle aree, sia per il recupero che per la demolizione/ricostruzione, che per la nuova costruzione, sia nel caso in cui si ammetta solo la concessione in comodato degli immobili o delle aree; valida inoltre sia nel caso vengano ammessi anche soggetti esercenti attività di natura economica, sia nel caso siano ammessi esclusivamente soggetti esercenti attività senza fini di lucro.</p>	

Qualora venisse prescelta l'opzione più ampia, si ritiene che il Bando potrebbe essere costruito per sezioni, corrispondenti ai differenti soggetti ammessi a partecipare, oppure alle tipologie di proposta ammesse (idea, progetto, programma di intervento), elemento che non solo faciliterebbe i potenziali interessati nella comprensione delle possibilità di partecipazione e li guiderebbe nell'inserimento delle informazioni effettivamente correlate alla loro specifica proposta, ma consentirebbe a posteriori una più rapida organizzazione ed analisi dei risultati.

A corredo del Bando dovrebbe essere posta a disposizione dei potenziali interessati, con pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, la relazione illustrativa dello stato attuale del compendio, completa dell'apparato grafico e fotografico e delle schede degli edifici.

La possibilità di accedere direttamente all'area per delle visite da parte degli interessati dovrebbe essere oggetto di attenta valutazione, in considerazione delle attuali condizioni di scarsa sicurezza e comodità nel movimento negli spazi aperti (invasi dalla vegetazione) e del degrado interno ai corpi edilizi.