

IL PUVAT AREALE

**PERCORSO AMMINISTRATIVO – PROCEDURALE E PROFILI
GIURIDICI DELL'OPERAZIONE**

PREMESSA

L'operazione di Areale di Bolzano è un'operazione fortemente innovativa, che non solo non ha precedenti in Provincia ma neppure in Italia rispetto all'importanza ed alle dimensioni dell'iniziativa.

L'individuazione del giusto strumento giuridico da utilizzare è stata effettuata tenendo conto delle molteplici peculiarità dell'operazione, che non rendevano possibile l'utilizzo delle normative - anche provinciali - urbanistiche standard:

- esistenza di una società pubblica *ad hoc* istituita per la progettazione e realizzazione dell'iniziativa;
- titolarità della maggioranza dei terreni/immobili coinvolti in capo alle società del Gruppo Ferrovie, in gran parte inclusive anche di aree occupate dall'attuale Stazione che potranno essere liberate solo dopo la costruzione della Nuova Stazione;
- prevalenza, sia economica che funzionale, della valorizzazione immobiliare rispetto alla riqualificazione urbanistica;
- necessità della valorizzazione immobiliare ai fini della sostenibilità dell'operazione, anche alla luce dell'intenzione degli Enti Pubblici coinvolti di evitare di utilizzare il proprio apporto finanziario.



ART. 3-TER D.L. 351/2001

STRUTTURA STRATEGICA DELL'OPERAZIONE

La struttura strategica dell'Operazione relativa alla riqualificazione dell'Areale Ferroviario di Bolzano si basa nella sostanza su due componenti fondamentali:

➤ un'**operazione di trasformazione territoriale-infrastrutturale** e valorizzazione immobiliare

e

➤ un'**operazione di privatizzazione** societaria di ARBO.

Operazione di sviluppo infrastrutturale / immobiliare

- ✓ L'attuale configurazione dell'ambito urbano di riferimento dell'Areale Ferroviario di Bolzano prevedrà nel prossimo futuro un significativo ed innovativo **processo di riqualificazione e trasformazione urbana e infrastrutturale**
- ✓ La parte **infrastrutturale / trasportistica** dell'operazione prevede lo sviluppo di una nuova stazione, anche attraverso un nuovo assetto del piano del ferro (stazione ferroviaria, binari e altre opere civili)
- ✓ Il **percorso di trasformazione urbana** prevede, la riqualificazione, l'edificazione e la vendita di nuove superfici a destinazione d'uso mista (residenziale, terziario, commerciale) e lo sviluppo di aree, spazi e servizi per la città

Operazione di privatizzazione di ARBO

- ✓ ARBO, conformemente a quanto previsto nel proprio Statuto ed alle finalità per cui è stata costituita, diverrà il Soggetto Attuatore di tutta l'iniziativa
- ✓ Ai fini della realizzazione del progetto, si procederà alla scelta tramite gara di un soggetto privato cui affidare tutte le attività di sviluppo
- ✓ L'operazione si compirà mediante contestuale privatizzazione di ARBO

LA MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

La presenza della già istituita ARBO ha richiesto di configurare la procedura di gara per l'attuazione dell'operazione quale gara a doppio oggetto per

- la selezione del soggetto privato che rileverà la totalità delle quote della società e
- l'affidamento dei lavori sia per la componente ferroviaria che per quella immobiliare.

Le attività che saranno affidate al soggetto privato scelto con gara saranno relative a:

- progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione;
- compimento di tutte le attività di supporto alla Provincia ai fini dell'espropriazione delle aree interessate (tramite accordi bonari o procedura di espropriazione);
- esecuzione dei lavori, in conformità alle direttive di RFI ed altre società del gruppo per quanto riguarda le opere ferroviarie ed in conformità alle direttive di Comune e Provincia per quanto riguarda le altre opere pubbliche/di interesse pubblico;
- valorizzazione immobiliare dell'intera area, grazie allo sviluppo della quale il privato potrà recuperare l'ingente investimento posto nella realizzazione del Progetto Ferroviario e delle altre opere pubbliche/di interesse pubblico.

LA PROCEDURA DI GARA

Con riguardo alle specifiche caratteristiche della procedura di gara, si prevede che:

- la gara sia europea, in considerazione del rilevante valore economico
- quale soluzione maggiormente tutelante per tutte le Amministrazioni coinvolte, si è previsto che la procedura di gara sia finalizzata alla selezione di un unico soggetto che proceda sia allo sviluppo immobiliare che alla costruzione delle Progetto Ferroviario e delle opere di urbanizzazione, soggetto che conseguentemente deve avere alti requisiti di qualificazione: tale scelta garantisce la selezione di un soggetto particolarmente affidabile anche dal punto di vista della solidità finanziaria, il controllo pieno delle Amministrazioni sui soggetti che realizzeranno tutti i lavori ed una maggiore semplicità dei rapporti in fase di esecuzione
- sempre al fine di fornire alle Amministrazioni le massime garanzie possibili, il criterio di selezione dell'offerta sarà essere duplice: (i) un'offerta in aumento sul prezzo di cessione delle azioni; (ii) l'offerta economicamente più vantaggiosa rispetto al progetto di realizzazione dell'operazione ed al piano economico – finanziario presentato
- per garantire la partecipazione delle piccole-medie imprese, come previsto dalla normativa comunitaria, e dell'imprenditoria locale, sono stati previsti specifici criteri nelle linee guida per la valutazione dell'offerta qualitativa. Inoltre, tutti i lavori relativi alla parte immobiliare «privata» potranno essere liberamente affidati a terzi scelti dal soggetto privato sviluppatore senza necessità di ricorrere a procedure ad evidenza pubblica
- all'esito della gara sarà firmato uno specifico contratto per l'attuazione dell'intervento, contenente tutti gli obblighi ed i diritti delle parti nonché le specifiche garanzie offerte dal privato alle Amministrazioni in relazione alla perfetta esecuzione delle opere

I DOCUMENTI DI GARA

Con riguardo alla documentazione di gara, si prevede che questa sia sviluppata in maniera condivisa con le Amministrazioni ed includerà:

- Progetto della Nuova Stazione Ferroviaria, imm modificabile da parte del privato;
- Prescrizioni tecniche per la progettazione delle altre opere pubbliche/di interesse pubblico, vincolanti per la redazione dei progetti
- Schema del contratto di permuta che la società firmerà con RFI per i terreni coinvolti nell'operazione
- Schema della Convenzione di Attuazione: tale contratto è fondamentale perché conterrà tutto il sistema di obbligazioni/garanzie relative allo sviluppo del Programma da parte del privato, oltre a tutte le disposizioni solitamente contenute nelle convenzioni urbanistiche
- Schema di contratto di cessione delle azioni di ARBO al privato
- Schema di contratto di appalto tra ARBO e le imprese socie che realizzeranno i lavori: anche tale documento è di essenziale importanza, in quanto garantirà le Amministrazioni su una corretta e regolare esecuzione dei lavori