



COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
PROVINCIA DI PERUGIA

AVVISO PUBBLICO

ESPLORATIVO PER EVENTUALI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO RELATIVE ALL'INTERVENTO "BORGO DI PIETRA. PIANO DI SVILUPPO PER LA RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO DI TUORO SUL TRASIMENO ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DEGLI SPAZI PUBBLICI".

VISTE le linee di indirizzo della Giunta Comunale contenute nella deliberazione n. 19 del 21/03/2025, esecutiva ai sensi di legge;

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
RENDE NOTO

1. PREMESSE

Il Comune di Tuoro sul Trasimeno intende partecipare al "Bando pubblico per la selezione di piani di sviluppo in aree dismesse o in disuso", emanato ai sensi della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, art. 1, comma 146 e seguenti, pubblicato in data 31/12/2024 dall'Ufficio del Segretario Generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

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

L'intervento proposto dal Comune di Tuoro sul Trasimeno intitolato "*Borgo di Pietra. Piano di sviluppo per la rigenerazione del centro storico di Tuoro sul Trasimeno attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici*" prevede i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione e la tutela della bellezza pubblica quale canone condiviso, da attuare tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio comunale e degli spazi pubblici del centro storico;
- il riuso del patrimonio edilizio comunale da attuarsi nel quadro del principio del consumo zero di suolo e del rispetto delle caratteristiche architettoniche del borgo, privilegiando materiali e finiture tradizionali;
- la valorizzazione e promozione delle tradizioni e dell'artigianato locale, in particolare la lavorazione della pietra serena di Tuoro, il merletto d'Irlanda, l'olio e il vino;
- una diversa e innovativa concezione dell'uso degli spazi pubblici e collettivi del centro storico come ecomuseo all'aperto, dove riscoprire la cultura e le tradizioni locali.





COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
PROVINCIA DI PERUGIA

Il comma 148 dell'articolo 1 della Legge n. 178/2020, espressamente richiamato nel Bando in oggetto, prevede che *“al fine di favorire lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico-privato, possono essere acquisite, nell'ambito della procedura di predisposizione dei piani, proposte di investimento privato raccolte a seguito della pubblicazione di avvisi pubblici, predisposti su iniziativa dell'Amministrazione titolare del bene o a seguito di specifica manifestazione di interesse. Tali proposte, inserite nei piani da sottoporre alla successiva valutazione, devono indicare il collegamento funzionale tra la rigenerazione, riqualificazione e infrastrutturazione del bene, finanziata con risorse pubbliche, e l'iniziativa economica privata derivante dall'insediamento produttivo proposto sulla medesima area, nonché il piano economico-finanziario volto a dimostrare la redditività dell'investimento e la sua sostenibilità economico-finanziaria nonché a fornire gli elementi per massimizzare gli effetti economico-sociali e occupazionali sul territorio”*;

Il comune di Tuoro sul Trasimeno intende acquisire proposte di investimento privato nell'ambito delle procedure di predisposizione dei piani di sviluppo previsti dall'articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020.

Le aree dismesse, infrastrutture e immobili in disuso interessate ai fini della proposta del piano di sviluppo sono, in via indicativa e non esaustiva, le seguenti:

1. Area del Sodo;
2. Immobile di via Fratelli Rosselli;
3. Ex scuola dell'infanzia di via Maria Montessori e parco limitrofo;
4. Parco della Croce e aree limitrofe;
5. Parco di via Baroncino.

Per interventi realizzati mediante partenariato pubblico-privato si intendono interventi che si basano su un modello di collaborazione a lungo termine tra un ente pubblico e uno o più operatori economici privati, finalizzato al raggiungimento di un obiettivo di interesse pubblico.

Secondo le finalità previste dal presente bando, gli interessi sulle aree e sugli immobili dovranno essere orientati allo sviluppo di poli di attrazione turistica con strutture capaci di incrementare la capacità competitiva del sistema d'offerta e dell'accoglienza, la realizzazione di infrastrutture e servizi finalizzati all'internazionalizzazione dell'offerta culturale e sportiva, l'incentivazione della mobilità sostenibile, nonché all'attrazione di ulteriori investimenti privati volti al rilancio economico del centro storico di Tuoro sul Trasimeno.

Tutti gli interventi proposti nell'ambito del piano di sviluppo dovranno essere connessi tra loro e strettamente riferiti alle attività previste dal medesimo piano.

Alla luce di quanto premesso, con il presente avviso esplorativo, il Comune di Tuoro sul Trasimeno intende avviare una mera indagine esplorativa, volta a verificare la sussistenza dell'interesse, da parte di operatori economici, alla rigenerazione e riqualificazione degli immobili e delle aree sopra citate e alla successiva gestione degli spazi mediante il ricorso a forme di partenariato pubblico-privato (PPP) previste dalla vigente normativa in materia di contrattualistica pubblica. Il presente avviso non assume alcuna valenza vincolante per l'Ente, il quale, a fronte della presentazione di manifestazioni di interesse valuterà la preliminare compatibilità dell'iniziativa proposta rispetto alle finalità istituzionali perseguite, riservandosi la facoltà di avviare con tali soggetti una successiva interlocuzione funzionale all'eventuale presentazione di una proposta di PPP coerente con quanto stabilito dalla vigente normativa pubblicistica e con il bando pubblicato dalla Presidenza del Consiglio dei





COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
PROVINCIA DI PERUGIA

Ministri, avanti citato. In tale prospettiva, le manifestazioni di interesse che perverranno al Comune di Tuoro sul Trasimeno avranno lo scopo di evidenziare la sussistenza, da parte di operatori, di un interesse alla successiva formulazione di proposte operative nelle forme del PPP, finalizzato agli obiettivi del piano proposto. Con il presente avviso non è dunque indetta alcuna procedura di gara, trattandosi di mera indagine conoscitiva.

2. SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

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

3. IL PIANO DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

Il "*Borgo di Pietra*", cornice che dà il nome al presente piano di sviluppo del centro storico di Tuoro sul Trasimeno, è un insieme coordinato di interventi di riqualificazione, riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà comunale nonché degli spazi pubblici e collettivi, finalizzato alla tutela della bellezza e dell'identità locale, delle tradizioni e delle produzioni locali, in particolare la *pietra serena di Tuoro*, il *merletto d'Irlanda*, l'*olio* e il *vino*.

Tuoro sul Trasimeno è un piccolo borgo dell'Umbria, conosciuto per gli eventi legati alla Battaglia del Trasimeno (217 a.C.) e per le bellezze offerte dal lago e da Isola Maggiore, frazione di Tuoro. Nonostante le potenzialità del luogo, tuttavia, oggi il borgo di Tuoro sul Trasimeno appare come una realtà fragile, a cui alla sensibile decrescita demografica si aggiunge il progressivo allontanamento della attività commerciali e dei servizi dal centro storico verso nuove aree del territorio comunale situate a valle e in prossimità del lago. Si rende dunque necessario dare un nuovo impulso attraverso un piano di sviluppo per la riqualificazione degli immobili e delle aree di proprietà comunale attualmente inutilizzati. Il comune di Tuoro dispone, infatti, di diversi immobili e di aree all'interno del centro storico che, una volta riqualificati, potranno divenire nuovi poli di attrazione turistica ed economica, anche attraverso investimenti privati al fine del rilancio culturale, economico e turistico del capoluogo.

4. AREE E IMMOBILI OGGETTO DEL PIANO DI SVILUPPO

L'amministrazione comunale di Tuoro sul Trasimeno dispone di diversi immobili e aree di proprietà situati nel centro storico o ai suoi margini, che, una volta riqualificati e valorizzati, diverranno nuovi attrattori turistici e culturali, in grado di favorire il rilancio economico e sociale del borgo di Tuoro sul Trasimeno.

In particolare, il comune di Tuoro dispone dei seguenti immobili:

1. Area del Sodo (Casina del Sodo, anfiteatro e aree limitrofe);
2. Immobile di via Fratelli Rosselli;
3. Ex scuola dell'infanzia di via Maria Montessori e parco limitrofo;
4. Parco della Croce e aree limitrofe;
5. Parco di via Baroncino.

L'intervento prevede la riqualificazione e la valorizzazione degli immobili comunali secondo un piano di sviluppo organico incentrato sulla valorizzazione della pietra serena di Tuoro, dell'artigianato e delle produzioni locali.

Area del Sodo

L'area del Sodo comprende la Casina del Sodo, l'anfiteatro e le aree verdi limitrofe.





COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
PROVINCIA DI PERUGIA

1. Casina del Sodo

La Casina verrà riqualificata come “Casina del Merletto” al fine di ospitare al piano terra un laboratorio dedicato alla produzione di manufatti in *merletto d'Irlanda* e al primo piano uno spazio espositivo permanente dedicato al racconto della tradizione del merletto, tecnica introdotta sull'Isola Maggiore dalla marchesa Elena Guglielmi nei primi anni del Novecento.

2. Anfiteatro

L'intervento prevede la riqualificazione dell'attuale anfiteatro. Le attuali gradinate verranno sostituite con un nuovo rivestimento in pietra serena di Tuoro.

3. Padiglione delle Feste

In prossimità della Casina, verrà realizzato un nuovo padiglione di circa 140 mq con cucina, spogliatoi e servizi igienici. Il nuovo padiglione permetterà l'organizzazione di eventi legati alla promozione dei prodotti locali come l'olio e il vino.

4. Casina Tedesca

Nell'area del Sodo è presente una piccola casina in legno, simbolo del gemellaggio tra il comune di Tuoro sul Trasimeno e la cittadina tedesca di Amoneburg.

Ex Scuola dell'Infanzia di via Montessori

L'ex scuola dell'infanzia di via Montessori verrà riqualificata come nuovo centro polifunzionale di Tuoro sul Trasimeno e ospiterà la nuova biblioteca comunale, l'archivio comunale, la sala civica e laboratori di coworking.

Immobilabile di via Fratelli Rosselli

L'immobilabile di via Fratelli Rosselli verrà riqualificato come nuovo centro di interscambio e ciclostazione a sostegno della mobilità sostenibile.

Parco della Croce e aree limitrofe

In prossimità del Teatro dell'Accademia di Tuoro sul Trasimeno insiste un'area depressa che in origine ospitava una cava da cui veniva estratta la pietra arenaria locale. Si intende valorizzare quest'area come ecomuseo dedicato alle tecniche di lavorazione della pietra serena di Tuoro tramite una nuova segnaletica turistica e nuove installazioni interattive volte al racconto della pietra serena di Tuoro, dalla lavorazione delle superfici (levigatura, subbiatura, bocciardatura) agli strumenti di lavorazione.





COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
PROVINCIA DI PERUGIA

5. OGGETTO DELLE PROPOSTE DI INVESTIMENTO PRIVATO

L'oggetto della proposta di intervento dovrà corrispondere a una o più tra le seguenti tipologie:

- a) Realizzazione di investimenti infrastrutturali, tecnologici e/o di gestione, all'interno delle aree dismesse, oggetto del piano di sviluppo;
- b) Insediamento di nuove attività produttive all'interno di aree o immobili dismessi oggetto di intervento pubblico, con relativo piano di investimento;
- c) Realizzazione di servizi compatibili con le finalità del bando e dei relativi criteri premiali.

La proposta dovrà comprendere la gestione e valorizzazione degli immobili e delle aree pubbliche secondo i criteri individuati dal presente piano di sviluppo, con particolare attenzione alla promozione della pietra serena di Tuoro, del merletto d'Irlanda e delle produzioni di olio e vino.

5. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli operatori economici potranno inviare la proposta di intervento mediante istanza da effettuarsi in carta intestata da parte del rappresentante legale dell'operatore economico partecipante o da chi risulti essere in possesso dei relativi poteri di firma, al Comune di Tuoro sul Trasimeno, compilando il Modello A allegato al presente avviso pubblico e allegando la relazione di sintesi della proposta e un documento di identità.

Le proposte dovranno essere presentate entro il termine perentorio del 31 marzo 2025 e potranno pervenire:

- tramite PEC all'indirizzo comune.tuorosultrasimeno@postacert.umbria.it
- consegnate all'Ufficio Protocollo dell'Ente sito in piazza del Municipio n. 1.

La PEC dovrà prevedere il seguente oggetto:

“Borgo di Pietra – Manifestazione di interesse per proposte di partenariato pubblico-privato”

Al termine di presentazione delle proposte il Responsabile dell'area Tecnica, con successivo provvedimento procederà alla valutazione delle eventuali proposte presentate.

La relazione di sintesi dovrà contenere:

- 1) Descrizione sintetica del collegamento funzionale tra la rigenerazione, riqualificazione e infrastrutturazione del bene, finanziata con risorse pubbliche, e l'iniziativa economica privata derivante dall'insediamento produttivo proposto sulla medesima area o immobile;
- 2) Descrizione sintetica di elementi idonei a massimizzare gli effetti economico-sociali e occupazionali sul territorio ed a dimostrare l'efficacia degli interventi al fine della rigenerazione, della riqualificazione e dell'infrastrutturazione, nonché dell'attrazione di investimenti privati volti al rilancio economico e della loro connessione e stretta riferibilità alle attività previste dal medesimo Piano.
- 3) Impegno a presentare la documentazione idonea, in caso di selezione della proposta da parte dell'Ente.





COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
PROVINCIA DI PERUGIA

6. CONDIZIONI DELL'AVVISO ED ACCETTAZIONE

L'operatore economico espressamente riconosce ed accetta le seguenti condizioni:

- con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento. Si intende infatti sollecitare la presentazione, da parte di operatori economici, di proposte relative a forme di partenariato pubblico-privato, sotto il profilo della rispondenza agli obiettivi di interesse pubblico indicati in premessa;
- la valutazione avrà luogo anche in presenza di una sola proposta presentata da operatore economico in possesso dei requisiti di legge. L'Amministrazione potrà comunque non ritenere di pubblico interesse alcuna delle proposte pervenute, non dando corso a successive fasi della procedura;
- anche nel caso in cui l'Amministrazione individui una proposta di pubblico interesse, la stessa Amministrazione sarà libera di non procedere all'indizione di eventuale gara.
- In entrambi i casi, gli operatori economici non potranno vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti della stessa Amministrazione.
- Ugualmente, le proposte che saranno presentate non vincolano in alcun modo l'Amministrazione, che, all'esito delle risultanze dell'Avviso stesso, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico. La presente fase procedurale non ha infatti natura di proposta contrattuale per cui l'Amministrazione non assume alcun vincolo in ordine alla prosecuzione della stessa, né i soggetti che presenteranno proposte potranno vantare alcuna pretesa e ad alcun titolo in conseguenza della presentazione di una proposta in riscontro al presente avviso.

7. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI FINALI

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Paolo Antonacci, che potrà essere contattato per eventuali informazioni al seguente indirizzo:

email: paolo.antonacci@comune.tuoro-sul-trasimeno.pg.it

Con riferimento al trattamento dei dati personali per il presente procedimento, trova integrale applicazione il regolamento UE 2016/679.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Paolo Antonacci

