

Opera Nazionale di Assistenza per il Personale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco

(Eretta in Ente Morale con D.P.R. 30 Giugno 1959, n. 630)
presso il MINISTERO DELL'INTERNO

Manifestazione di interesse pubblico per la concessione di valorizzazione dell'immobile di Tonale (BS), di proprietà dell'Opera Nazionale di Assistenza per il Personale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, come convertito dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410 e in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto con il Comune di Ponte di Legno in data 4 giugno 2025 e

ALLEGATO_1 ONA. ONA. REGISTRO UFFICIALE. U. 0004720 .14-10-2025

1. Premesse

L'Opera Nazionale di Assistenza per il Personale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco (di seguito "ONA" o "Opera") è proprietaria dell'immobile denominato "Ex Colonia Vigili del Fuoco Tonale", sito in località Tonale, nel Comune di Ponte di Legno (BS), attualmente non oggetto di alcuna valorizzazione o utilizzo.

Trattasi di bene pubblico, rientrante tra quelli indicati all'articolo 1 del Decreto-Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, non strumentale, di interesse culturale e ambientale, inserito in un contesto paesaggistico di pregio.

In linea con le proprie finalità istituzionali e al fine di sottrarre l'immobile al disuso e al degrado, l'ONA intende promuovere un percorso di valorizzazione economica, sociale e culturale del bene, che coniughi turismo, cultura e sostenibilità ambientale.

In tale ottica, è stato sottoscritto in data 4 giugno 2025 un Protocollo d'Intesa tra l'ONA e il Comune di Ponte di Legno, finalizzato a promuovere lo sviluppo coordinato dell'area e a riconoscere, tra l'altro, l'interesse pubblico di eventuali interventi di riconversione dell'immobile a fini turistico-ricettivi.

In particolare, il Protocollo riconosce espressamente l'interesse pubblico della riconversione dell'immobile, prevedendo, la possibilità di ottenere una deroga volumetrica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005, subordinata alla sola verifica di compatibilità paesaggistica da parte della commissione competente.

Il Comune si impegna, inoltre, in caso di intervento migliorativo sulla struttura, a riconoscere i benefici previsti dal Regolamento comunale incentivante le strutture ricettive, che consente un'ulteriore volumetria a destinazione residenziale, proporzionata a quella turistica realizzata.

Tale previsione costituisce un importante strumento di valorizzazione urbanistica e rappresenta un elemento qualificante e incentivante per i soggetti economici interessati alla partecipazione.

Con il presente avviso pubblico, l'ONA avvia una indagine di mercato preliminare, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, volta alla individuazione di tutti i soggetti potenzialmente interessati a sviluppare progetti creativi e pratici, che favoriscano l'utilizzo degli stessi, contribuendo, così, alla rivitalizzazione ed alla gestione sostenibile del territorio coinvolto.

La selezione effettiva degli aderenti è comunque successiva ad una obbligatoria procedura ad evidenza pubblica; ne deriva che la presente indagine non ha natura di proposta contrattuale, per cui l'ONA non assume alcun vincolo in ordine alla prosecuzione della stessa, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa: nella prospettiva di un uso ottimale degli immobili, l'ONA intende semplicemente ed unicamente acquisire manifestazioni di interesse alla gestione, nei modi e nelle forme di una concessione di valorizzazione degli stessi.

2. Oggetto

L'oggetto della manifestazione d'interesse di cui al presente avviso pubblico è l'affidamento della gestione in concessione, di cui all'articolo 3 bis del Decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, dell'immobile denominato "Ex Colonia Vigili del Fuoco Tonale" sito nel comuna di Ponte di Legno (BS), per la valorizzazione economico-sociale e culturale, la virtuosa trasformazione urbana e allo sviluppo locale del territorio.

Il periodo oggetto dell'affidamento è quello compreso tra 2026 e 2030, con possibilità di proroga, fino ad un massimo di tre anni.

Il concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i beni ad esso affidati e al pagamento delle spese derivanti dal loro uso, a qualsiasi titolo dovute; dovrà, altresì, provvedere al pagamento di un corrispettivo economico commisurato al valore dell'area ceduta, tenendo conto anche dei benefici indotti in termini di valorizzazione turistica.

3. Scopo e finalità

L'obiettivo della concessione è la riqualificazione e la valorizzazione degli immobili; si terrà, dunque, particolare conto dei progetti che possano contribuire allo sviluppo economico, sociale e culturale delle aree, migliorando la fruizione degli spazi e generando un impatto positivo sulle comunità locali. I progetti dovranno prevedere l'utilizzo degli immobili per finalità residenziali, turistiche, commerciali, culturali o miste, compatibili con la normativa generale e in particolare con quella urbanistica e paesaggistica.

Nell'ottica di valorizzare il patrimonio pubblico, potenziando, se del caso, l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico-artistico e paesaggistico, migliorandone la fruizione pubblica, si intende dare vita ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile, legato alla cultura del territorio e rispettoso degli ecosistemi ambientali.

A tal fine, come anticipato nelle premesse, il Comune di Ponte di Legno ha manifestato il proprio riconoscimento dell'interesse pubblico per l'eventuale intervento di trasformazione della struttura e si è impegnato, ai sensi dell'art. 4 del Protocollo d'Intesa, a:

- Concedere una deroga volumetrica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005, subordinata alla compatibilità ambientale verificata dall'apposita commissione per il paesaggio;
- Riconoscere ulteriori premialità volumetriche previste dal Regolamento comunale per l'incentivazione delle strutture ricettive, attribuendo volumetrie a destinazione residenziale in proporzione al volume turistico-ricettivo realizzato.

4. Oneri a carico dell'ONA

È a carico dell'ONA la cessione dell'immobile in questione, garantendo l'assenza di vincoli o pesi giuridici.

5. Operatori a cui è rivolto l'avviso

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: a) persone fisiche, b) imprese individuali, c) società commerciali, d) società cooperative, e) associazioni, f) fondazioni, g) consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, h) consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

Saranno privilegiati i progetti che prevedono un utilizzo sostenibile dell'immobile immobile e che contribuiscono al miglioramento dell'attrattività delle aree, come precisato al precedente articolo.

In ogni caso, sarà necessario che i partecipanti dimostrino di possedere i requisiti economico-finanziari, tecnici e professionali adeguati alla realizzazione del progetto di valorizzazione da loro presentato, rispetto al quale dovranno riportare un adeguato piano di ammortamento delle spese, con annessa valutazione dei rischi.

Resta inteso che la manifestazione di interesse e la richiesta di partecipazione non costituisce prova di possesso dei requisiti richiesti per la concessione del servizio in oggetto, che, invece, dovrà essere dichiarato ed accertato dall'ONA in occasione della procedura di affidamento pubblica. Resta, altresì, inteso che la successiva indizione della procedura pubblica rappresenta, in questa fase, una mera eventualità, non sussistendo in capo all'ONA alcun obbligo in tal senso.

6. Modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse

Gli operatori economici interessati potranno inviare la propria manifestazione di interesse, necessariamente corredata da un piano preliminare di progetto di valorizzazione, entro e non oltre il 31 ottobre 2025, al seguente indirizzo di p.e.c.: opera.nazionale@cert.vigilfuoco.it

7. Criteri di Selezione

Le manifestazioni di interesse saranno valutate sulla base dei seguenti criteri:

- Sostenibilità economica e finanziaria del progetto.**
- Coerenza con le politiche di sviluppo territoriale e di tutela del paesaggio.**
- Capacità del soggetto proponente di realizzare il progetto nel rispetto delle normative vigenti.**
- Impatto positivo sul territorio e sulla comunità locale.**

8. Altre informazioni

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'ONA, che sarà libera di dare corso alla procedura di affidamento

anche in presenza di una sola manifestazione di interesse, oppure di non dare corso alla procedura conseguente al presente avviso, oppure di avviare altre procedure di affidamento, senza che i soggetti che avranno manifestato interesse possano vantare alcun diritto a indennizzi o risarcimenti di sorta.

L'ONA si riserva, altresì, il diritto di avviare una selezione più approfondita tra i soggetti che manifesteranno interesse, al fine di individuare la proposta maggiormente compatibile con le finalità di valorizzazione.

La partecipazione al presente avviso implica la raccolta ed il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e, per quanto applicabile, del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., esclusivamente nell'ambito della presente per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, delle attività e dell'assolvimento degli obblighi previsti da norme di legge o di regolamento.