

AFFIDAMENTO A TERZI DI AREE UBICATE IN ROSIGNANO SOLVAY, TRA VIA BERTI MANTELLASSI E VIA AURELIA, MEDIANTE CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 3 BIS DEL D.L. N. 351/2001 E 58 DEL D.L. N. 112/2008, MEDIANTE CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE E GESTIONE DELLE AREE



PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione di valorizzazione e utilizzazione economica, per un periodo non superiore ad anni 40, le aree di proprietà comunale ubicate nella frazione di Rosignano Solvay tra via Berti Mantellassi e via Aurelia, sulle quali insistono alcune strutture come meglio di seguito descritte.

La finalità che con la concessione si intende perseguire è quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale mediante proposte progettuali di recupero, riqualificazione e potenziamento delle aree e delle strutture presenti, nonché proposte di attività gestionali che valorizzino il più possibile il bene mediante la presenza di un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricreativo e sociale per tutto l'anno.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Le aree oggetto di concessione sono ubicate nella frazione di Rosignano Solvay, comprese tra Via Berti Mantellassi e Via Aurelia, vicine al mare e al porto turistico di Cala de'Medici.

Fig. 1- Vista dall'alto dell'area oggetto di concessione



Le strutture presenti nell'area fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune. I beni, che vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si compongono di un'area verde di circa 9.000 mq e un'area a parcheggio di circa 1.530 mq e risultano censiti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo nel foglio n. 66:
 - particella 1294 sub. 601 (pista da ballo e palco)
 - particella 1636 sub 602 (bar, ufficio, magazzino)
- al Catasto Terreni del Comune di Rosignano Marittimo nel foglio 66 particelle: 140, 141, 142, 143, porz. 150, porz. 396, porz. 397, porz. 423, 1275, porz. 1277, 1279, 1294, porz. 1636, e porz. strada.

Fig.2- Estratto planimetria catastale



INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE STRUTTURE PRESENTI NELL'AREA

Il complesso di cui alla presente linea guida è posto in un contesto di particolare pregio ambientale e paesaggistico, che è bene inquadrare per fornire alcuni elementi utili all'elaborazione di una proposta di recupero e valorizzazione adeguata e coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione e le specificità del contesto di riferimento.

Le aree sono collocate geograficamente in una zona molto frequentata sia d'estate che d'inverno, in quanto vicine al mare, ad alcune spiagge attrezzate e libere, alla passeggiata pedonale che costeggia il mare fino a Castiglioncello, nonché a una zona commerciale frequentata durante tutto l'anno.

Il complesso si caratterizza, in parte, anche per la sua valenza sociale in quanto la zona destinata a parco pubblico viene quotidianamente frequentata sia da persone anziane che utilizzano parte del fabbricato principale, la zona delle bocce e le panchine esterne, sia dalle famiglie vista la presenza di giochi per bambini.

Le aree in oggetto hanno anche una rilevanza storica in quanto immediatamente adiacenti alla Villa Berti-Mantellassi (Villone) risalente al 1850 circa, in parte ancora di proprietà della famiglia Berti-Mantellassi, tra le più antiche e conosciute della zona. Luigi Berti Mantellassi fu sindaco di Rosignano dal 1874 al 1880 e dal 1885 al 1902.

Il complesso in questione risulta composto da:

- fabbricato principale, completo di bar, veranda, magazzino, sala tv, sala gioco carte, ufficio, servizi igienici
- pista da ballo con palco
- campo bocce
- area camper service, nella quale è presente un impianto per lo scarico dei reflui, allacciato alla rete fognaria, nonché un'utenza per l'approvvigionamento idrico.

Le strutture presenti nel parco sono state realizzate negli anni '80 e condonate nel 1994.

Nel parco è, inoltre, presente un container destinato a ricovero di attrezzature, che dovrà essere rimosso a cura e spese del concessionario.

La copertura del fabbricato principale è realizzata in lastre ondulate in cemento amianto sulle quali è stato realizzato un intervento messa in sicurezza mediante incapsulamento delle lastre nel giugno 2013.

Dal momento della consegna dell'immobile e fino alla demolizione del fabbricato principale, che dovrà comprendere anche la bonifica della copertura in amianto, il concessionario dovrà monitorare l'andamento dell'incapsulamento, così come previsto dalla normativa; in particolare, si dovrà controllare che non avvengano distacchi, sfaldamenti e fessurazioni nel rivestimento incapsulante della superficie trattata. In caso di necessità si dovrà ripristinare il rivestimento incapsulante.

All'interno del parco è presente un accesso carrabile che conduce ad abitazione privata. In prossimità di detto accesso non potranno essere svolte attività che possano direttamente o indirettamente ostacolare l'ingresso alla proprietà privata.

All'interno del parco è presente, altresì, un pozzo per l'irrigazione che, per il momento, non è utilizzabile in quanto concesso a soggetto terzo per la realizzazione di un intervento di bonifica ambientale. Detto pozzo, una volta terminati gli interventi di che trattasi, entrerà a far parte dell'area oggetto di concessione e potrà essere utilizzato sia da parte del concessionario sia da parte del Comune per l'irrigazione delle aree verdi adiacenti. Fino a tale data, il concessionario non potrà utilizzare il pozzo e dovrà garantire l'accesso per l'esecuzione degli interventi di cui sopra.

Al momento in cui il pozzo sarà disponibile, qualora dovessero emergere problemi in ordine al suo utilizzo, gli stessi non potranno costituire in alcun modo motivo di contestazione nei confronti del Comune.

Le aree risultano facilmente raggiungibili utilizzando il trasporto pubblico locale, nonché con mezzi propri in quanto in prossimità della stessa sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali (supermercato, farmacia).

Il complesso è allacciato alla fognatura nera, ma sono necessari interventi ai fini dell'adeguamento e miglioramento dell'allaccio, interventi che sono posti a carico del futuro concessionario.

Non sono disponibili le certificazioni complete degli impianti presenti nella struttura e nelle aree a verde.

L'illuminazione del parco e dell'area giochi è collegata alla pubblica illuminazione; tali impianti rimarranno in gestione al Comune.

Fig.3- planimetria immobile principale

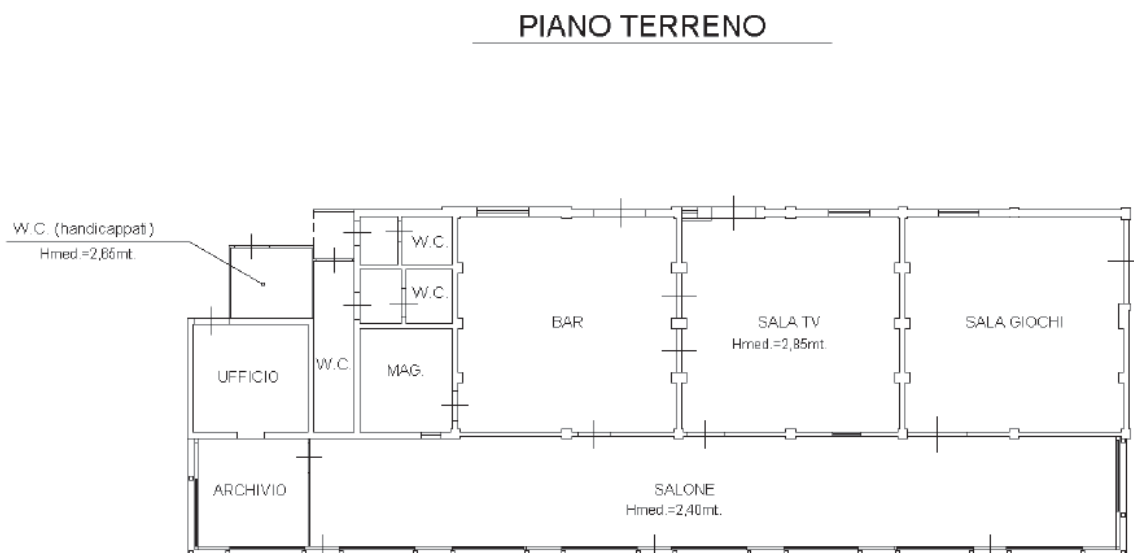
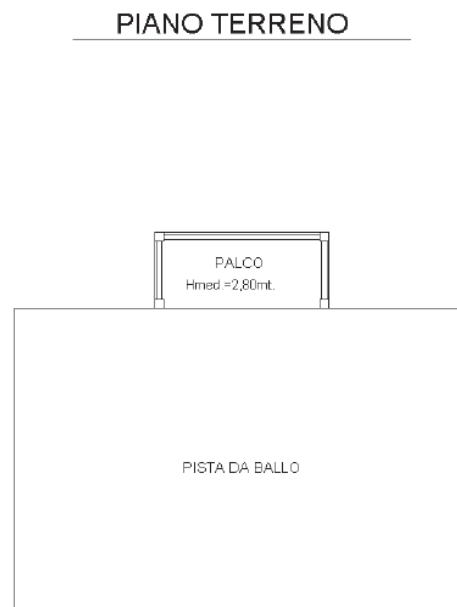


Fig.4- planimetria pista da ballo



Strumenti di Pianificazione comunali

Il Comune di Rosignano M.mo è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004;
- Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 162 del 17.11.2008 (B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008) e n. 11 del 21.04.2009 (B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009) e successive varianti;
- Piano Operativo adottato con deliberazione di Consiglio com.le n. 114 del 29/08/2017.

Con l'adozione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica si applicano le misure di salvaguardia in pendenza dell'efficacia dello stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001, dell'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 142 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Regolamento Urbanistico

Nel regolamento urbanistico vigente le aree oggetto di concessione ricadono in zona **“v” verde pubblico** e zona **“p” parcheggi pubblici** (normate dagli articoli 92 e 98 delle NTA) e in zona **“PP Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche”**. L' Area **“pp”** è: individuata nelle tavole PP **“Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche”**.



Estratto Tav. 8.1 “ Il territorio urbanizzato – Rosignano Solvay Nord-Ovest”

NTA - Art. 92 Aree delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Con esclusione delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e per servizi in generale facenti parte degli interventi di addizione e di riorganizzazione del tessuto urbanistico di cui alla legge vigente in materia, le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente articolo, indicate nelle tavole “Territorio rurale” (scala 1:10.000) e “Territorio urbano” (scala 1:2000) facenti parte degli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, concorrono alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

2. Le aree di cui al precedente comma vengono individuate e quantificate per il quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico, con distinzione fra le attrezzature e i servizi di iniziativa pubblica da quelli di iniziativa privata, proposti dai privati stessi.
3. Di quelli di iniziativa privata fanno parte le attrezzature e i servizi e in genere gli spazi pubblici o di uso pubblico che i privati si impegnano a realizzare ed eventualmente a gestire, contestualmente con gli interventi di cui alle lettere d) e) i) della prima parte del R.U., e con gli interventi della seconda parte del R.U. (art 2 delle presenti norme e norme per le azioni di trasformazione del presente R.U. art. 114).
4. Le attrezzature, i servizi e gli spazi pubblici o di uso pubblico graficizzati nelle tavole del R.U. possono essere localizzati in posizioni diverse da quelle interessate dagli interventi sopra indicati, ma sempre entro il perimetro del centro abitato/risorsa insediativa consolidata in cui ricadono gli interventi se appartenenti alla prima parte del R.U., o nei perimetri delle azioni di trasformazione se compresi nella seconda parte del R.U.
5. In caso di inerzia del Comune nella realizzazione delle attrezzature e dei servizi demandati all'iniziativa pubblica, e comunque trascorsi inutilmente 5 anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, i privati possono subentrare nella realizzazione ed eventualmente nella gestione, delle attrezzature e dei servizi stessi per il periodo stabilito in apposito accordo, tramite presentazione di proposta di fattibilità.
6. Con variante del Regolamento Urbanistico previgente o nel Regolamento Urbanistico successivo allo stesso, le previsioni delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie non realizzate nel quinquennio possono essere reiterate in considerazione della loro essenzialità ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti.

NTA - Art. 98 Verde pubblico e parcheggi pubblici

1. Sulle tavole del "Territorio rurale" (scala 1:10.000) e del "Territorio urbano" (scala 1:2000) sono graficizzati con sigla apposita i verdi esistenti e di progetto ($v - v^*$) e i parcheggi pubblici esistenti (p) e di progetto (p^*), i verdi storici (vs).
2. Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini, alla sosta degli adulti, al gioco degli animali domestici etc..
3. Sull'intero territorio comunale per la realizzazione di nuovi alloggi di cui all'Allegato 1, è stabilito uno standard complessivo, comprensivo di verde pubblico e parcheggi pubblici, pari a 25 mq ad abitante, articolato in 6 mq di parcheggio e 19 mq di verde. Diverse quantità sono stabilite dalle schede relative ai comparti di intervento.
4. In applicazione del principio di perequazione stabilito dal presente Regolamento, è possibile al momento della presentazione del progetto di comparto *c*, *at o iru* proporre, da parte del privato, anche in alternativa o in aggiunta a quanto già disposto nella relativa scheda di intervento, la realizzazione, o il pagamento ai fini della realizzazione, di verde pubblico o parcheggio pubblico che, in quanto nelle vicinanze, risultino migliorativi della funzionalità dell'intervento, o, se non in vicinanza, siano compresi nel bilancio funzionale dell'uteo in cui si situa.
5. Nelle aree di verde pubblico e di parcheggio pubblico sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e manufatti (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, punti ristoro, percorsi pedonali coperti, percorsi ciclabili, recinzioni, strutture in materiale leggero quali tensostrutture, vele di copertura etc., chioschi, servizi complementari per attrezzature sportive di cui alla sottoc. 3.03, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, etc.) funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area.
6. Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente R.U. dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.
7. Sono individuate con apposita sigla le aree a verde di pregio storico e architettonico.

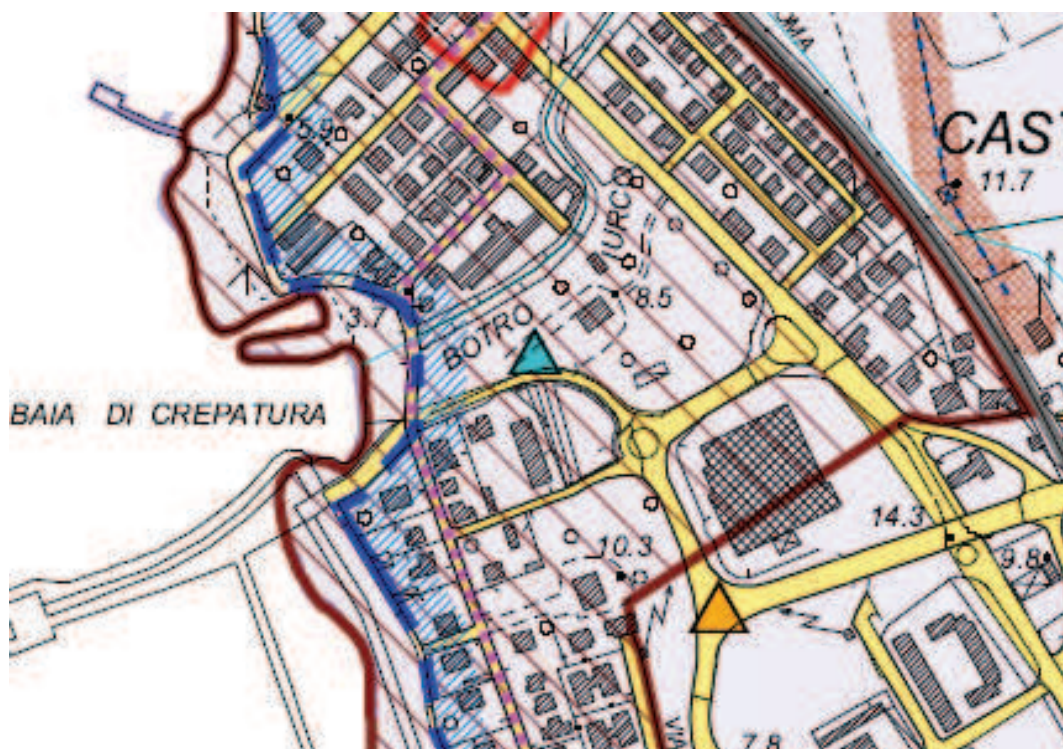
Per tali aree è prescritto il mantenimento del disegno e della consistenza vegetale originaria. Sono ammessi interventi finalizzati a favorire la fruizione quotidiana. Nelle suddette aree sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo.

8. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.

9. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, strutture temporanee ancorate al suolo che potranno ospitare esercizi commerciali di vicinato. A tale fine è consentito l'allacciamento agli impianti di presa d'acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili. Alla cessazione delle attività dovrà essere garantita la rimozione delle strutture e il ripristino delle condizioni naturali del sito.

Inoltre le aree sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- Area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.L.gs. n. 42/2004 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche;
- Area sismica in zona "3s" in base alla deliberazione C.T.R. n. 431 del 19/06/2006 e successive modifiche ed integrazioni. normato al titolo II capo V art.40 del R.U.
- Sorgente naturale.
- Emergenze Arboree (Leccio)



*Quadro conoscitivo- Componente Tecnico-Amministrativa
Estratto Tav.1.2 "Carta dei Vincoli"*



Progetto – Estratto Tav. PP 2 “ Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche

Piano Operativo

Nel Piano Operativo adottato le aree oggetto della concessione ricadono in area a “ Verde pubblico esistente” e “ parcheggio pubblico” normate agli articoli 92 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Progetto – Estratto Tavole TUR 9 e 10

Art. 92 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. La definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è contenuta nella legge regionale vigente.
2. Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente articolo, indicate nelle tavole di progetto, concorrono alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

3. Le attrezzature, i servizi e gli spazi pubblici o di uso pubblico graficizzati nelle tavole del PO possono essere localizzati in posizioni diverse da quelle interessate dagli interventi sopra indicati, ma sempre entro il perimetro del territorio urbanizzato in cui ricadono gli interventi se appartenenti al patrimonio edilizio esistente o nei perimetri delle azioni di trasformazione.

4. In caso di inerzia del Comune nella realizzazione delle attrezzature e dei servizi demandati all'iniziativa pubblica, e comunque trascorsi inutilmente 5 anni dalla data di approvazione del PO, i privati possono subentrare nella realizzazione ed eventualmente nella gestione, delle attrezzature e dei servizi stessi per il periodo stabilito in apposito accordo, tramite presentazione di proposta di fattibilità.

5. Con varianti al PO, le previsioni delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie non realizzate nel quinquennio possono essere reiterate in considerazione della loro essenzialità ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Art. 93 Verde pubblico e parcheggi pubblici

1. Sulle tavole di progetto del territorio urbanizzato sono graficizzati con sigla apposita i verdi esistenti e di progetto (v – v*) e i parcheggi pubblici esistenti (p) e di progetto (p*), i verdi storici (vs).

2. Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini, alla sosta degli adulti, al gioco degli animali domestici etc..

3. Sull'intero territorio comunale per la realizzazione di nuovi alloggi di cui all'Allegato 1, è stabilito per ciascuna scheda norma lo standard complessivo, comprensivo di verde pubblico e parcheggi pubblici da realizzare, Ove non espressamente indicato le aree a standards non sono dovute.

4. Nelle aree di verde pubblico e di parcheggio pubblico sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e manufatti (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, punti ristoro, percorsi pedonali coperti, percorsi ciclabili, recinzioni, strutture in materiale leggero quali tensostrutture, vele di copertura etc., chioschi, servizi complementari per attrezzature sportive di cui alla sottocategoria 3.03, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, etc.) funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area. Nelle aree a verde pubblico è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.

5. Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente PO dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.

6. Per le aree a verde ricomprese nei tessuti urbani della zona "A" è prescritto il mantenimento del disegno e della consistenza vegetale originaria. Sono ammessi interventi finalizzati a favorire la fruizione quotidiana. Nelle suddette aree sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo.

7. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.

8. Sulle strutture esistenti all'interno delle aree a verde sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa "R1", "R2", "R3";
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
- Sostituzione edilizia "R5";
- Addizione volumetrica "R6a".

9. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 sottocategoria 3.03; categoria 6 sottocategoria 6.01, 6.02, 6.06, 6.08, 6.12.

10. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, strutture temporanee ancorate al suolo che potranno ospitare esercizi commerciali di vicinato. A tale fine è consentito l'allacciamento agli impianti di presa d'acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili. Alla cessazione delle attività dovrà essere garantita la rimozione delle strutture e il ripristino delle condizioni naturali del sito.

L'area è interessata dai seguenti vincoli:

a) aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.L.gs. n. 42/2004 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche.



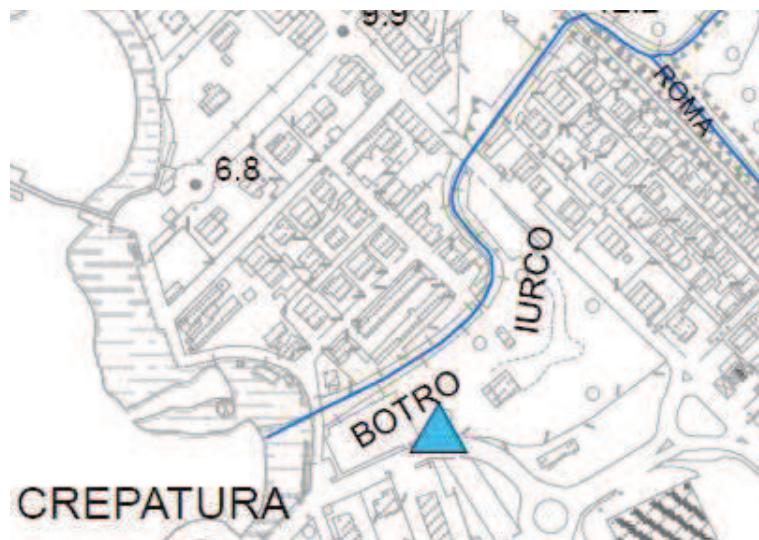
Quadro Conoscitivo- Componente Tecnico-Amministrativa –
Estratto Tav. BcP 1.2 “ Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”

b) aree sono interessate da Pericolosità da alluvione fluviale P1 – pericolosità bassa



Quadro Conoscitivo- Componente Tecnico-Amministrativa
Estratto Tav. IDRO 2.2 “Mappa della Pericolosità da Alluvione – Centro”

c) Nell'area è presente una sorgente



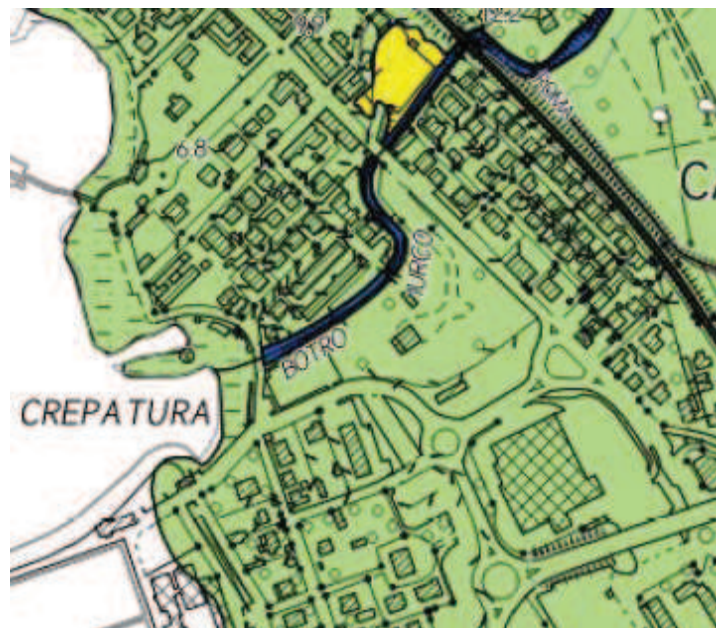
Quadro Conoscitivo- Componente Tecnico-Amministrativa
Estratto Tav. IDRO 1.2 Vincoli idrogeologici

d) Le aree ricadono in classe di pericolosità sismica S3I- pericolosità elevata per liquefazione dinamica.



Progetto- Componente Geologico, sismica
Estratto Tav. GEO2.2 Carta della Pericolosità sismica

e) Le aree ricadono in classe di pericolosità idraulica I2 – pericolosità media (aree soggette a esondazione con $500a < Tr < 100a$.



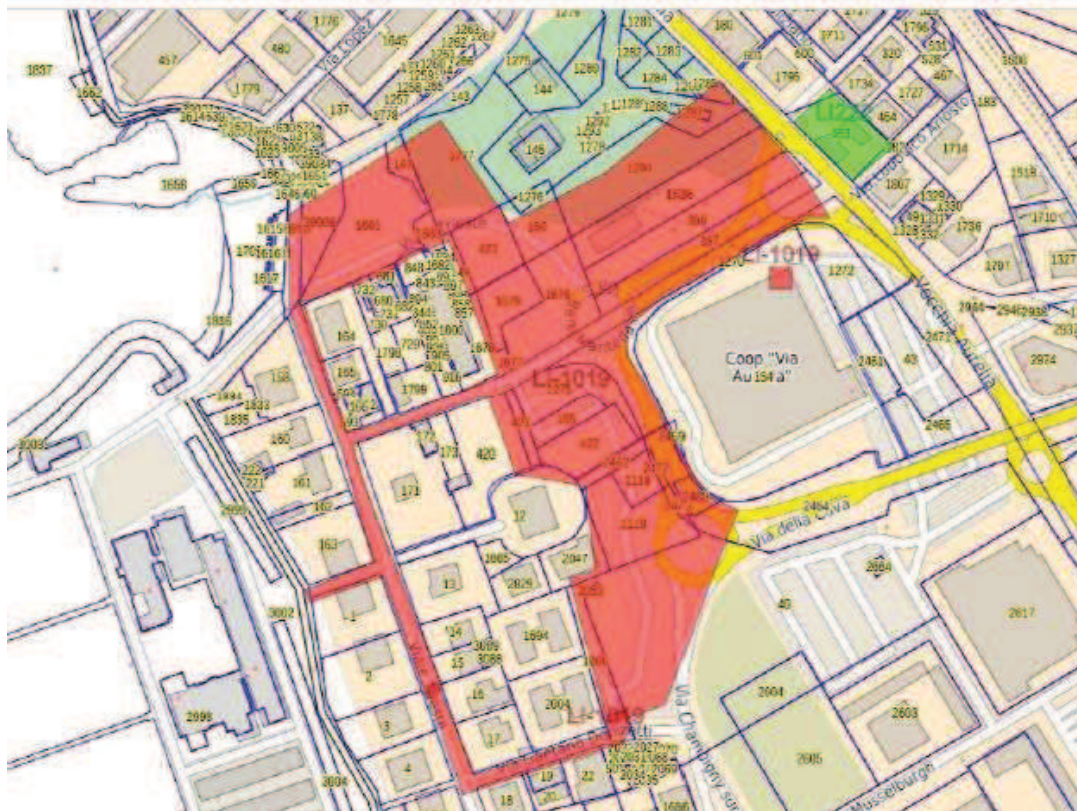
Progetto- Componente Geologico, sismica
Estratto Tav. GEO3.2 Carta della pericolosità idraulica

CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE DELLA ZONA

All'interno di un piccolo manufatto in muratura, è localizzato un pozzo con diametro finale da 200 mm, perforato ad una quota topografica di 8 m.s.l.m. in corrispondenza di una vasta spianata morfologica distante da fabbricati ed edifici, ed ha raggiunto una profondità di 9,60 dal p.c. con venute d'acqua già a partire dalla profondità di 3.00 metri dal piano di campagna.

Si ribadisce, altresì, che parte delle aree oggetto delle presenti linee guida sono interessate da un procedimento di bonifica e che il pozzo ivi ubicato è utilizzato per eseguire gli interventi di bonifica della falda.

Fig.7- estratto SISBON



In relazione all'inserimento delle aree nell'elenco dei siti da bonificare (contraddistinta con colorazione rossa in Fig. 7), gli interventi ammessi sono limitati a quelli descritti al comma 1 e 2 dell'art.13bis della Legge n. 25 del 18/05/1998 che, sui manufatti esistenti, prevede unicamente i seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione ordinaria che non comportino aumento della pianta del fabbricato;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino aumento della pianta del fabbricato;
- interventi necessari all'adeguamento degli organismi edilizi alla normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità;
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134 L.R. 64/2014 lett. h), ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi ed impianti a condizione che non comportino aumento di occupazione di suolo.

Gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), d), e) ed f), sono ammessi a condizione che non interferiscano con il suolo, il sottosuolo e la falda e non ostacolino la realizzazione delle eventuali opere di bonifica.

Inoltre, è consentita l'installazione di strutture stagionali temporanee (inferiori a 90gg) che non comportino scavi.

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

La finalità perseguita con la concessione di valorizzazione e utilizzazione è quella di riqualificare le aree mediante una profonda ristrutturazione e/o rifacimento delle strutture esistenti e una gestione delle stesse e del camper service che favoriscano il più possibile la promozione di attività ricreative, turistiche, sportive e sociali.

La proposta che sarà oggetto di valutazione nell'ambito della procedura a evidenza pubblica dovrà prevedere i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia che comprenda la demolizione e rifacimento della struttura principale da destinare in parte a punto di ristoro e in parte a sala per anziani fruibile gratuitamente (compresa bonifica copertura contenente amianto);
- riqualificazione e manutenzione del parco giochi per bambini;
- rimozione del container attualmente presente nell'area;
- demolizione e rifacimento del campo da bocce; saranno premiate soluzioni che consentano l'utilizzo del campo anche durante la stagione invernale;
- messa in sicurezza e mantenimento del sentiero che conduce al camper service;
- interventi di riqualificazione del verde adiacente al parcheggio lato nord di Viale Trieste, anche mediante l'installazione di arredi (panchine, tavoli, cestini, ecc.) e strutture temporanee;
- interventi di riqualificazione del verde adiacente all'area camper service, anche mediante l'installazione di arredi (panchine, tavoli, cestini, ecc.) e strutture temporanee;
- esecuzione degli interventi necessari ad assicurare il corretto funzionamento dello scarico in fognatura dell'area camper service ;
- adeguamento allaccio fognatura nera del complesso;
- frazionamento catastale per una corretta perimetrazione del parco che escluda la strada e le rotatorie, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali, al massimo entro la conclusione dei lavori.

La proposta di valorizzazione e utilizzazione dovrà, inoltre, garantire:

- presenza di un numero adeguato di servizi igienici pubblici, aperti a tutti i fruitori del parco, delle spiagge e del camper service;
- svolgimento di attività e iniziative diurne e serali, nel rispetto delle normative vigenti, che consentano la massima fruizione del parco pubblico e delle strutture durante tutto l'anno, promuovendo attività di valenza sociale;
- in relazione al precedente punto, si raccomanda che la progettazione e l'ubicazione delle strutture, quali ad esempio palchi/piste da ballo, avvenga secondo modalità che garantiscano, per quanto possibile, il contenimento delle emissioni acustiche, anche attraverso l'installazione di strutture fonoassorbenti per la protezione dei recettori più esposti;
- la gestione transitoria fino alla conclusione ed agibilità della struttura oggetto dei lavori di riqualificazione offerti, da eseguire entro 3 anni dall'ottenimento di tutti i permessi e autorizzazioni. Durante la gestione transitoria il concessionario dovrà garantire l'apertura almeno dal 01 maggio al 30 settembre;
- la gestione, dalla data di consegna, del camper service, secondo le seguenti indicazioni di massima:

- apertura: a partire almeno dalle festività pasquali fino al 30 ottobre di ogni anno, applicando, per i corrispettivi della sosta, tariffe di mercato;
- servizio approvvigionamento idrico e scarico reflui: tutto l'anno; per i corrispettivi di detti servizi il concessionario sarà libero di applicare tariffe di mercato.
- La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le strutture, attrezzature, giochi, impianti, aree a verde

Resta inteso che qualunque soluzione progettuale proposta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata da parte del Comune di Rosignano Marittimo, atteso che la realizzazione di quanto progettato dovrà comunque ottenere tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli enti e organi competenti, ivi compresi i nulla osta/autorizzazioni da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

L'offerente si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti dell'Ente nel caso in cui il progetto proposto dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

A conclusione di tutti gli interventi proposti, il concessionario dovrà farsi carico dei conseguenti aggiornamenti catastali, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

È fatto divieto di prevedere, nell'ambito della gestione dell'intera struttura, l'installazione di slot machine o quant'altro di similare e lo svolgimento di attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse.