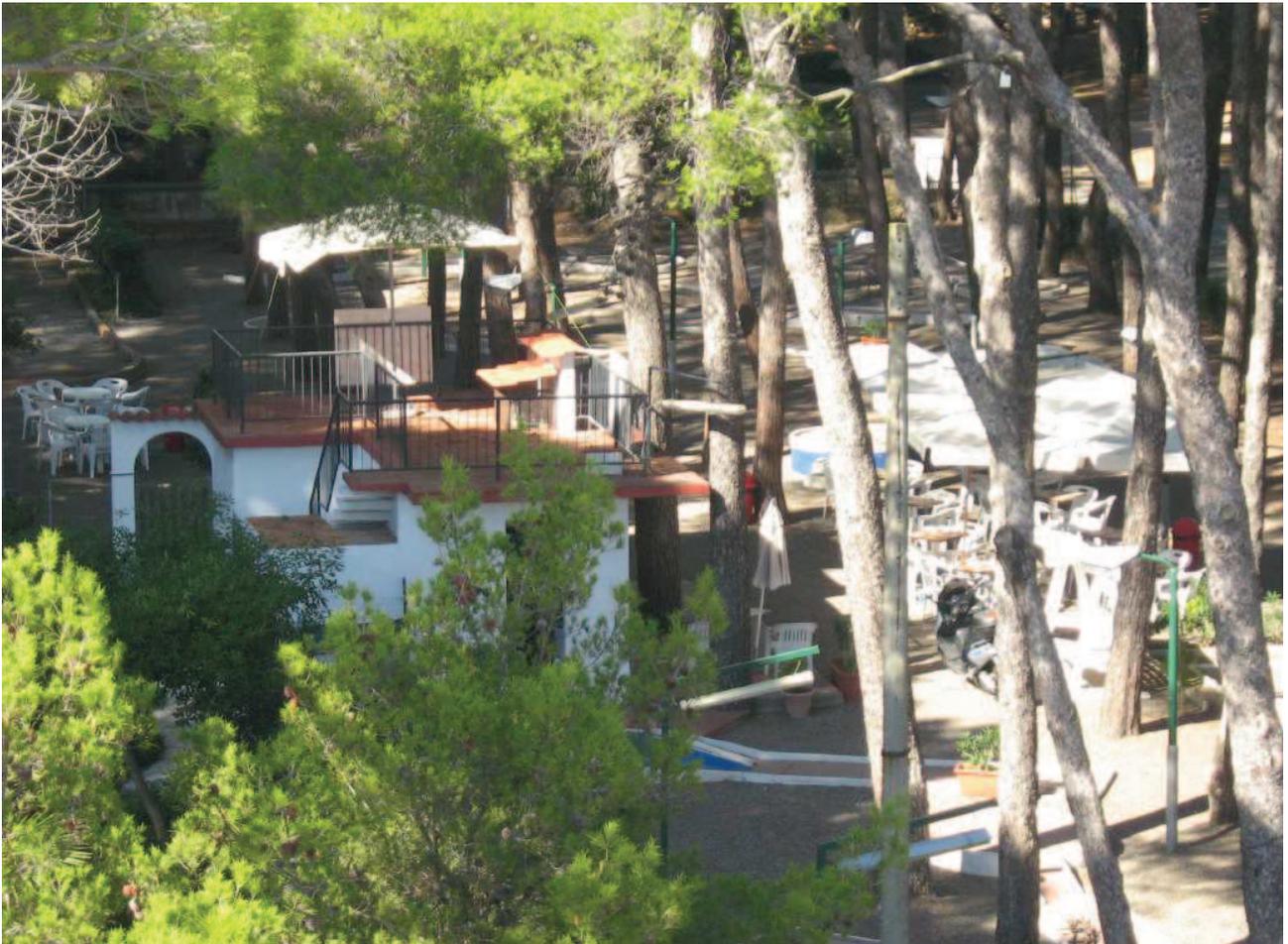


**AFFIDAMENTO A TERZI DELL'AREA DESTINATA AD ATTIVITA' DI MINIGOLF
UBICATA IN CASTIGLIONCELLO, MEDIANTE CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI**

LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE E GESTIONE DELL'AREA



PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione di valorizzazione e utilizzazione economica, ai sensi dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, per un periodo non superiore ad anni 30, l'area di proprietà comunale ubicata nella frazione di Castiglioncello, all'interno della Pineta Marradi, sulla quale 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 dell'area 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

L'area oggetto di concessione è ubicata nella frazione di Castiglioncello, all'interno della Pineta Marradi.

Fig.1- Vista dall'alto



Le strutture presenti nell'area, che fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune, comprendono un piccolo bar e servizi igienici per mq. 25 circa di superficie coperta, un impianto di minigolf, una pista baby-kart e un gazebo.

L'area in oggetto risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al fg 64 p.lla 58 porzione del sub 605 – area urbana.

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, la cui nascita si può far risalire alla fine dell'800. L'impianto di minigolf sorge nell'area che un tempo era occupata dal campo di pattinaggio realizzato nel parco annesso all'ex circolo privato Kursaal (ora Villa Celestina).

Il Comune ha acquisito la proprietà del bene di che trattasi a seguito di trasferimento da parte dell'Agenzia del Demanio – Filiale Toscana e Umbria, in data 13/10/2015, Prot. n. 2015-2312-R.I..

Con nota del 10/06/2014 Prot. N. 9019, il Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo comunicava all'Agenzia del Demanio di Firenze che il bene di cui trattasi **non** risulta di interesse storico/culturale.

Il complesso in questione copre una superficie di ca. 2.000 mq, recintata solo in parte, e risulta composto da:

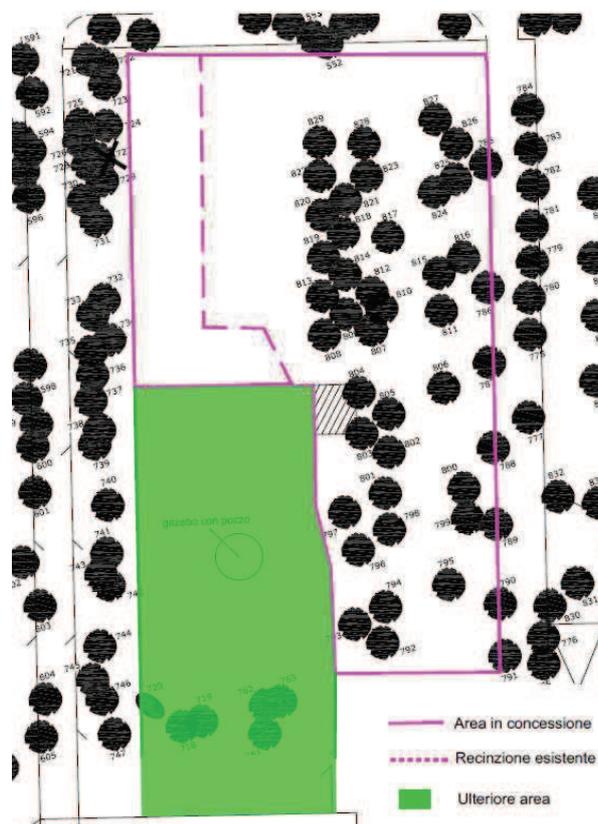
- piccolo bar e servizi igienici per mq. 25 circa di superficie coperta
- impianto di minigolf
- pista baby-kart

Il concessionario ha la facoltà di ricomprendere nel proprio progetto di riqualificazione anche un'ulteriore area di ca. 900mq., come individuata con colorazione verde nella planimetria a seguire, a condizione che si preveda la riqualificazione del giardino all'italiana e il restauro del gazebo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta l'area. Detta porzione, ancorchè concessa all'aggiudicatario, dovrà essere mantenuta aperta per la libera fruizione da parte della collettività, fatta salva la possibilità riservata al concessionario di utilizzare gli spazi per l'esercizio delle attività proposte, anche mediante posizionamento di arredi e attrezzature mobili.

Tale facoltà sarà premiata mediante l'assegnazione di un maggior punteggio all'offerta tecnica.

Gli arredi attualmente presenti nell'immobile non sono di proprietà del Comune.

Fig.2- planimetria area



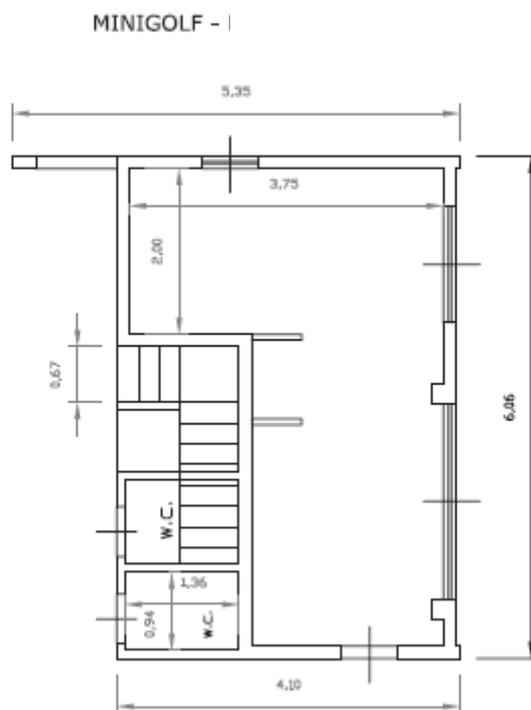
L'area della Pineta Marradi, all'interno della quale è ubicato il minigolf, è collocata in una zona molto frequentata sia d'estate che d'inverno e risulta facilmente raggiungibile utilizzando il trasporto pubblico locale e il treno (nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria di Castiglioncello), nonché con mezzi propri in quanto in prossimità della stessa sono presenti alcuni parcheggi pubblici (nei pressi della stazione ferroviaria, oltre al campo di calcio che in estate viene adibito a parcheggio). La struttura è accessibile anche a piedi. Inoltre, in prossimità della stessa Pineta sarà realizzato un nuovo percorso di pista ciclabile che collegherà la frazione di Castiglioncello con Rosignano Solvay e Vada.

Con riferimento agli impianti idro-sanitario ed elettrico sono disponibili le dichiarazioni di conformità.

Il complesso risulta allacciato alla fognatura pubblica; è a carico del concessionario l'onere di definire, per conto del Comune concedente, il procedimento di "corretto allaccio" da parte del gestore del servizio idrico.

Con riferimento alle alberature presenti all'interno e sul perimetro dell'immobile, si rimanda a quanto specificato nell'Allegato 1 della presente linea guida.

Fig.3- planimetria immobile



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;

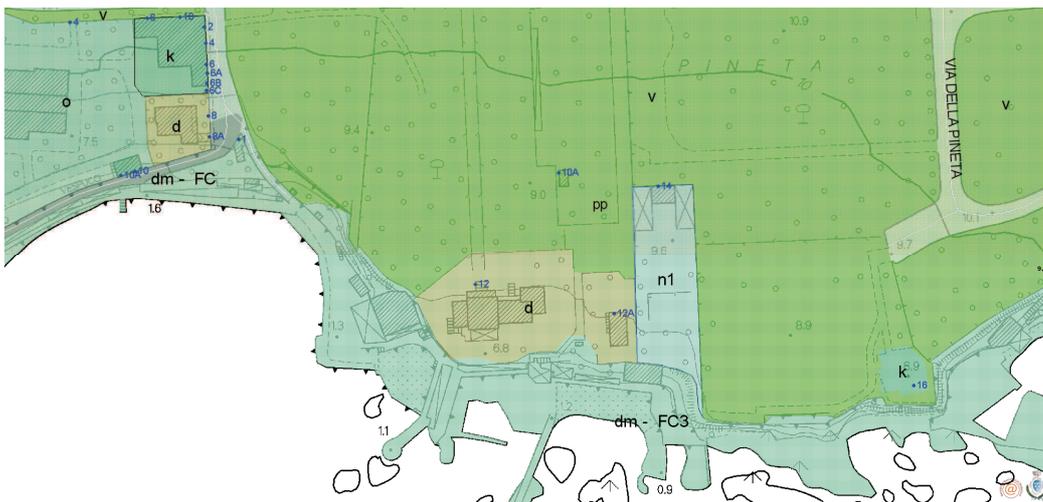
-Piano Operativo adottato con deliberazione di Consiglio com.le n. 114 del 29/08/2017.

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 l'area oggetto di concessione ricade in zona “**v**” **verde pubblico** (normato 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. TU 7.3 “ Il territorio urbano- Castiglioncello sud”



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'utote 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, l'area è sottoposta 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.
- Linea doganale – ai sensi art. 19 del d.L. 8/11/1990 n. 374, gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti alla preventiva autorizzazione del Direttore della Circonscrizione Doganale

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



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".

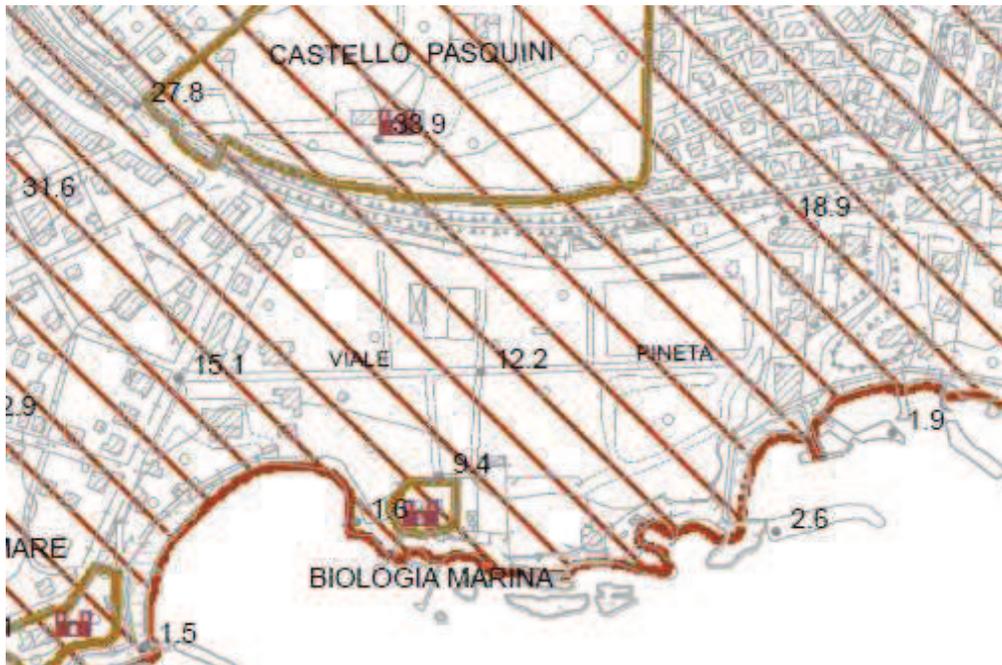
9. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 sottocategoria 3.03; categoria 6 sottocategoria 6.01, 6.02, 6.06, 6.08, 6.12.

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:

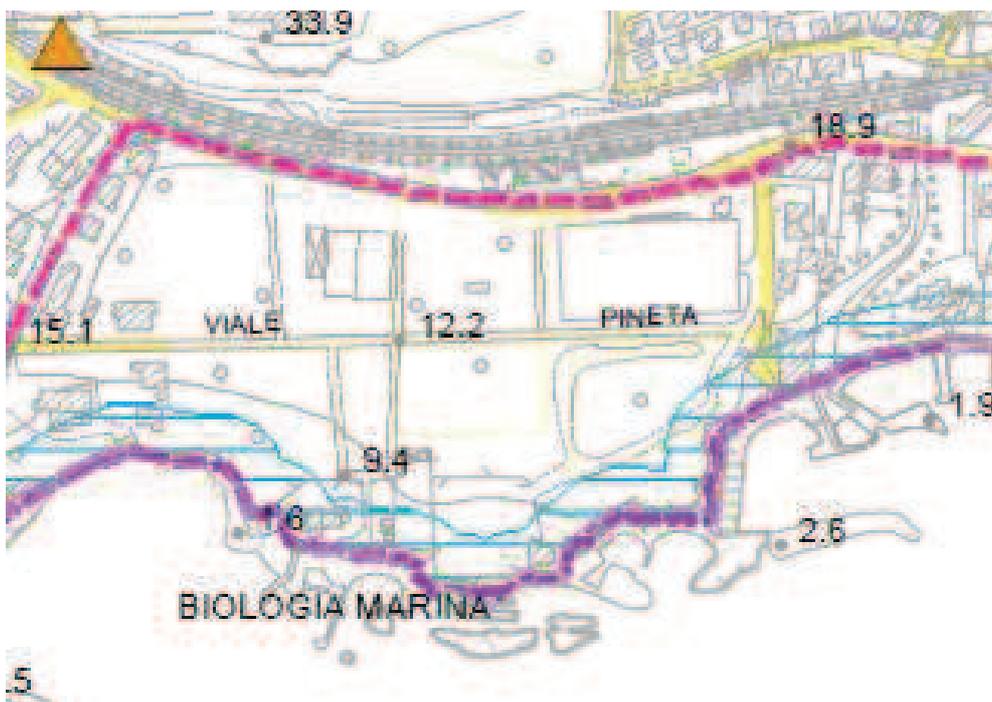
a) Area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.L.gs. n. 42/2004 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche.

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



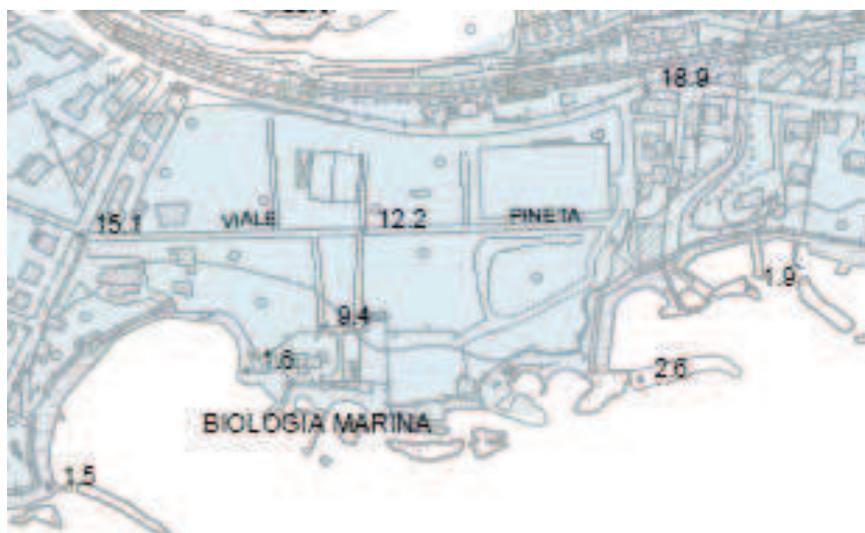
b) Vincolo Doganale: Linea doganale - ai sensi art. 19 del D.L. 8/11/1990 n. 374, gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti alla preventiva autorizzazione del Direttore della Circoscrizione Doganale;

Quadro Conoscitivo- Componente Tecnico-Amministrativa - Estratto Tav. TA 1.2 – carta generale dei vincoli – Centro



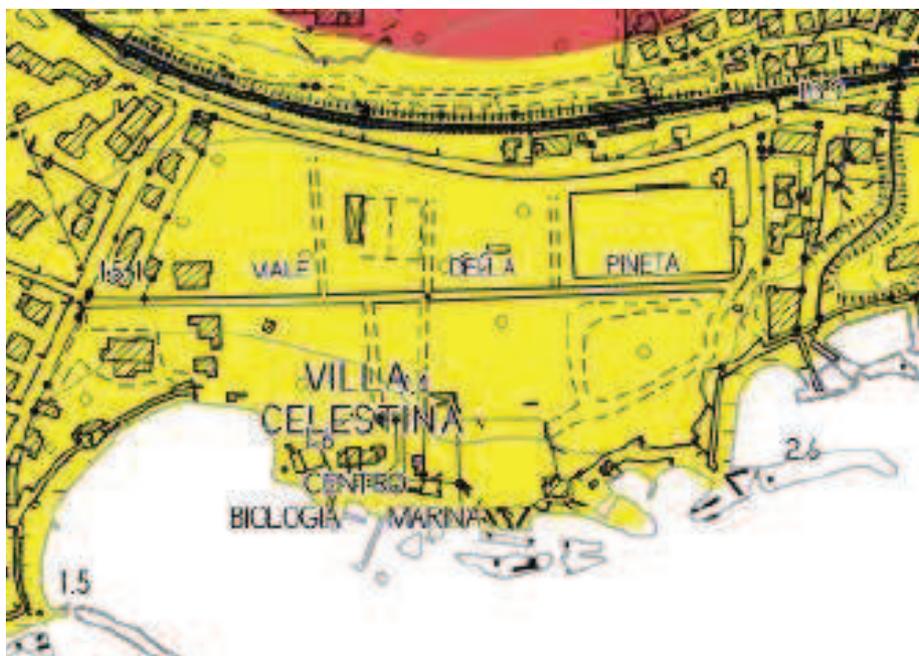
L'area è interessata da Pericolosità da alluvione fluviale P1 – pericolosità bassa.

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



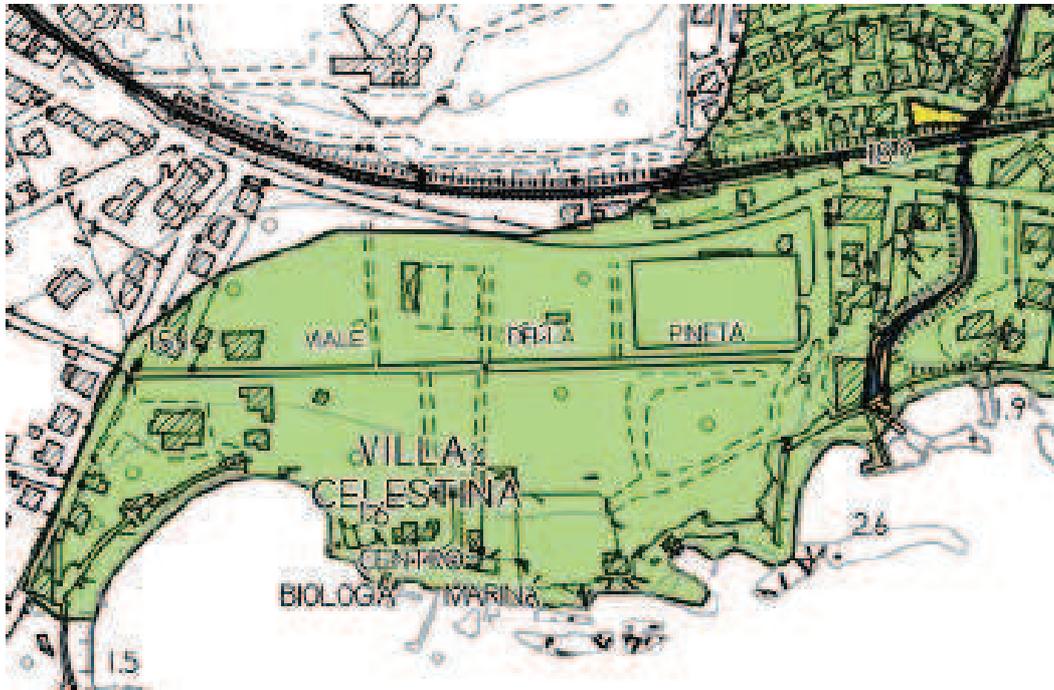
L'area è interessata da Pericolosità sismica S2 – Pericolosità media.

Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica - Estratto Tav. GEO 2.2 “ Carta della pericolosità sismica”



L'area è interessata da Pericolosità idraulica classe I2 – Pericolosità media (aree soggette a esondazione con $500a < Tr < 100a$).

Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica - Estratto Tav. GEO 3.2 “ Carta della pericolosità idraulica”



CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE DELLA ZONA

Dal punto di vista geologico la spianata morfologica ove è localizzata la Pineta Marradi è costituita per la maggior parte dalla formazione della panchina di Castiglioncello, ben rappresentata in prossimità della frazione omonima; si tratta di una formazione quaternaria, a composizione calcarenitica-sabbiosa con vario grado di cementazione di un color rosso arancio, talora tendente al giallastro, cui si alternano livelli di una calcarenite sabbiosa con fossili marini in una facies più o meno cementata; lo spessore di questi litotipi in base ad alcuni sondaggi e prove penetrometriche eseguiti in prossimità del sito in esame si aggira intorno ai 2.00-2.50 metri, segue in profondità e per notevoli spessori la formazione delle rocce ofiolitiche che comunque, almeno nella parte più superficiale può essere facilmente asportata mediante l'utilizzo di un escavatore di idonea potenza, senza ricorrere all'utilizzo di un martello demolitore; con la profondità aumenta comunque il grado di compattezza e consistenza del materiale ofiolitico.

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE ECONOMICA

La finalità perseguita con la concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici è quella di riqualificare l'immobile mediante una profonda ristrutturazione e/o rifacimento delle strutture esistenti e una gestione dello stesso che favorisca il più possibile la promozione di attività ricreative, turistiche, sportive e sociali.

L'immobile oggetto di concessione deve mantenere la sua attuale destinazione ed essere utilizzato per le finalità assegnate, come nello specifico riportate:

- attività di gestione complessiva dell'area ricompresa nella concessione
- attività ludiche e ricreative connesse alla pratica del minigolf
- attività di somministrazione alimenti e bevande
- attività ricreative, sociali e culturali compatibili con la struttura e lo specifico contesto nel quale la stessa si inserisce

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

- riqualificazione dell'area e delle strutture sulla stessa presenti, prevedendone anche la demolizione e ricostruzione delle stesse strutture esistenti, oltre che ampliamenti delle stesse e/o realizzazione di nuovi volumi, in linea con le caratteristiche architettoniche delle altre strutture pubbliche presenti nell'area della Pineta Marradi. Saranno premiate soluzioni che consentano l'utilizzo dell'impianto di minigolf anche durante la stagione invernale. Saranno altresì oggetto di valutazione le proposte che prevedano anche la riqualificazione delle dotazioni del minigolf.

Indipendentemente dalla proposta di riqualificazione, faranno comunque carico al concessionario i seguenti interventi minimi:

1. adeguamento dei servizi igienici per accesso disabili;
2. definizione, per conto del Comune concedente, del procedimento di "corretto allaccio" della fognatura da parte del gestore del servizio idrico;
3. pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, attrezzature, giochi, impianti e aree a verde;
4. realizzazione di una nuova recinzione che preveda l'inserimento della parte di area ad oggi esterna al perimetro recintato e frazionamento catastale di tutta l'area recintata, entro il termine dei lavori proposti;
5. interventi ordinari e straordinari sulle piante di alto fusto presenti all'interno e sul perimetro dell'area oggetto di concessione per i quali si rimanda all'Allegato 1 delle presente Linee Guida.

La proposta di valorizzazione dovrà, inoltre, garantire svolgimento di attività e iniziative diurne e serali che consentano la massima fruizione dell'immobile durante tutto l'anno, promuovendo anche attività di valenza sociale; per quanto concerne lo svolgimento di attività e iniziative serali, le stesse non dovranno essere in contrasto con l'adiacente cinema all'aperto. Saranno valutate favorevolmente soluzioni tecnologiche e/o organizzative che consentano di contenere il più possibile le emissioni acustiche nel rispetto del contesto in cui il bene si inserisce.

Il concessionario dovrà, altresì, garantire la gestione transitoria del minigolf fino alla conclusione dei lavori ed agibilità dello stesso, da conseguire entro 3 anni dall'ottenimento di tutti i permessi e autorizzazioni. Durante la gestione transitoria il concessionario dovrà garantire l'apertura del minigolf almeno dal 01 giugno al 15 settembre.

Le proposte saranno valutate sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con particolare attenzione agli aspetti qualitativi del progetto tecnico e del progetto gestionale.

Il concessionario ha la facoltà di ricomprendere nel proprio progetto di riqualificazione anche un'ulteriore area, come individuata in precedenza, a condizione che si preveda la riqualificazione del giardino all'italiana e il restauro del gazebo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta l'area. Detta porzione, ancorché concessa all'aggiudicatario, dovrà essere mantenuta aperta per la libera fruizione da parte della collettività, fatta salva la possibilità riservata al concessionario di utilizzare gli spazi per l'esercizio delle attività proposte, anche mediante posizionamento di arredi e attrezzature mobili.

Tale facoltà sarà premiata mediante l'assegnazione di un maggior punteggio all'offerta tecnica.

Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario.

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.