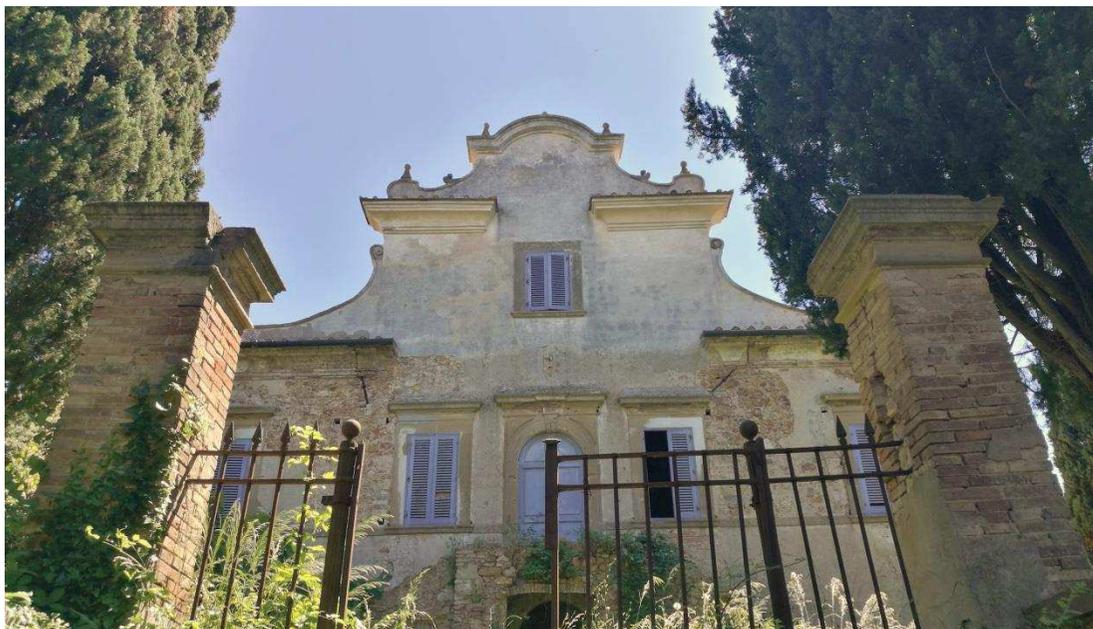




FARI TORRI EDIFICI COSTIERI



INFORMATION MEMORANDUM 2018 Villa Mirabello, Rosignano Marittimo (Li) - TOSCANA



Comune di Rosignano Marittimo

Indice

Premessa pag. 4

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto pag. 6

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta pag. 7

1.3 Nuove funzioni pag. 8

1.4 Modalità di intervento pag. 9

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico pag. 11

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag. 12

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali pag. 13

3. Immobile

3.1 Localizzazione pag. 17

3.2 Descrizione storica pag. 18

3.3 Inquadramento tecnico-amministrativo pag. 19



3.4 Caratteristiche fisiche	pag. 20
3.5 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 22
3.6 Rilevanza storico - artistica	pag. 23
3.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 24

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 40
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 41
4.3 Percorso amministrativo	pag. 42
4.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	pag. 43

5. Appendice

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 44
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 47
5.3 Forme di supporto economico e finanziario	pag. 49
5.4 Partner	pag. 55



Premessa

Il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI è una delle iniziative avviate dall'Agenzia del Demanio nell'ambito di un nuovo filone di attività, definito PROGETTI A RETE per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

In particolare l'accento è posto sul binomio *turismo e cultura* e l'intento è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme a servizi sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell'ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, obiettivo primario per il rilancio economico del Paese, favorito anche dalla recente disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell'offerta Paese, nonché elementi distintivi del *brand Italia* (1° posto nel ranking mondiale della *brand Reputation*) e sono dunque i principali fattori di attrattività e riconoscibilità (*reputation base*).

Nello scenario dei trend a livello globale il primo elemento di interesse per l'Italia - a chiusura del 2017 - si conferma quello della cultura e un'attenzione sempre maggiore è posta nei confronti di nuove destinazioni da scoprire e di vacanze esperienziali quali motivi di scelta di una vacanza. Il turismo sostenibile, infatti, anche incoraggiato dall'Anno dei Cammini (2016) e dall'Anno dei Borghi (2017), ha conosciuto negli ultimi anni dati record, affermandosi quale settore strategico per lo sviluppo del Paese. Il 2018 è stato dichiarato l'Anno del Cibo e ciò potrà contribuire ulteriormente a promuovere una conoscenza e una fruizione sostenibile del territorio, veicolando differentemente i flussi turistici, esaltando il patrimonio enogastronomico italiano.

Più in generale, il turismo è un comparto centrale dell'economia nazionale (con l'11,8% del PIL ed il 12,8% dell'occupazione) e riveste un'importanza sempre maggiore, con segnali di forte crescita sia in termini di aumento degli arrivi dall'estero che di effetti positivi sull'occupazione, anche in riferimento alle politiche di destagionalizzazione.



FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI è un'iniziativa a rete promossa dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., avviata nel 2015 e punta ad un modello di *lighthouse accommodation*, che promuove una forma di turismo sostenibile legata alla **cultura del mare**, rispettosa del **paesaggio** ed in linea con la **salvaguardia ambientale**.

Il progetto è orientato alla valorizzazione del patrimonio pubblico ricadente nell'ambito costiero, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico sul litorale, attraverso la loro rigenerazione e il loro riuso, non propriamente legati alla ricettività alberghiera, bensì ad un'**ospitalità** intesa in senso più ampio, connessa ad una vasta gamma di attività che vanno dai **servizi socio-culturali, alla didattica e alla ricerca, al tempo libero, allo sport e alla scoperta del territorio**, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la **fruibilità pubblica dell'immobile** e contribuire allo **sviluppo sostenibile e alla promozione locale**.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento attraverso lo strumento di **concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo sull'immobile, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.



1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.



1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero, restauro, consolidamento, adeguamento e riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.



1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.), *RICERCA* (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.), *PROMOZIONALI*, legate alla cultura del mare, insieme ad eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.) e iniziative di tipo *ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO* (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.), *ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO* (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)



1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà del bene e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di compatibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.



Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Regione Toscana

La Toscana è da tempo riconosciuta, a livello internazionale, grazie al proprio paesaggio ed attrae non solo dal punto di vista estetico ma anche per qualità della vita. I più famosi centri turistici toscani non sarebbero tali se non fossero circondati da un territorio, ben più ampio di quello compreso entro i confini comunali, di valore paesaggistico diffusamente riconosciuto.

E' una regione dalla straordinaria offerta artistica, culturale e dagli splendidi paesaggi, dove gli amanti della buona tavola possono gustare i sapori semplici e genuini dei piatti e dei vini locali. In Toscana le risorse potenziali del territorio sono immense, e si parte dalle molteplici reti di città storico-artistiche, quali potenziali luoghi di produzione non solo culturale, per arrivare a paesaggi rurali di eccellenza per filiere di alta qualità (olio, vino, produzioni tipiche), costellati da tipologie di edilizia rurale e manufatti di alto valore storico.



L'immobile è ubicato nel comune di Rosignano Marittimo in provincia di Livorno, quest'ultima, città costiera della Toscana bagnata dal Mar Tirreno, uno dei più importanti porti italiani, sia come scalo commerciale che turistico con diverse testimonianze storiche, artistiche e architettoniche sopravvissute ai massicci bombardamenti della seconda guerra mondiale e alla successiva ricostruzione. La città di Livorno, notevolmente sviluppatasi dalla seconda metà del XVI secolo per volontà dei Medici prima e dei Lorena dopo, fu importante porto franco frequentato da numerosi mercanti stranieri. Tra il XIX secolo e i primi anni del Novecento, parallelamente all'avvio del processo di industrializzazione, fu meta turistica di rilevanza internazionale per la presenza di rinomati stabilimenti balneari e termali. La città è celebre per ospitare il Santuario di Montenero, intitolato alla Madonna delle Grazie patrona della Toscana, nonché per aver dato i natali a personalità di prestigio come Amedeo Modigliani, Pietro Mascagni, Giovanni Fattori, Carlo Azeglio Ciampi e molti altri.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Villa Mirabello, loc. Gabbro, dista circa 13 Km dal comune di Rosignano Marittimo, 18 km da Livorno e circa 96 km dal capoluogo toscano, connesso con la rete infrastrutturale come segue:

Collegamenti autostradali

Autostrada A11 Firenze Mare – A12 Genova-Rosignano Marittimo - SS1 Aurelia (150 Km)
SGC FiPiLi Firenze-Livorno-Grosseto (96 Km)

Collegamenti ferroviari

Firenze – Grosseto fermata Castiglioncello e proseguire con autobus di linea

Collegamenti marittimi

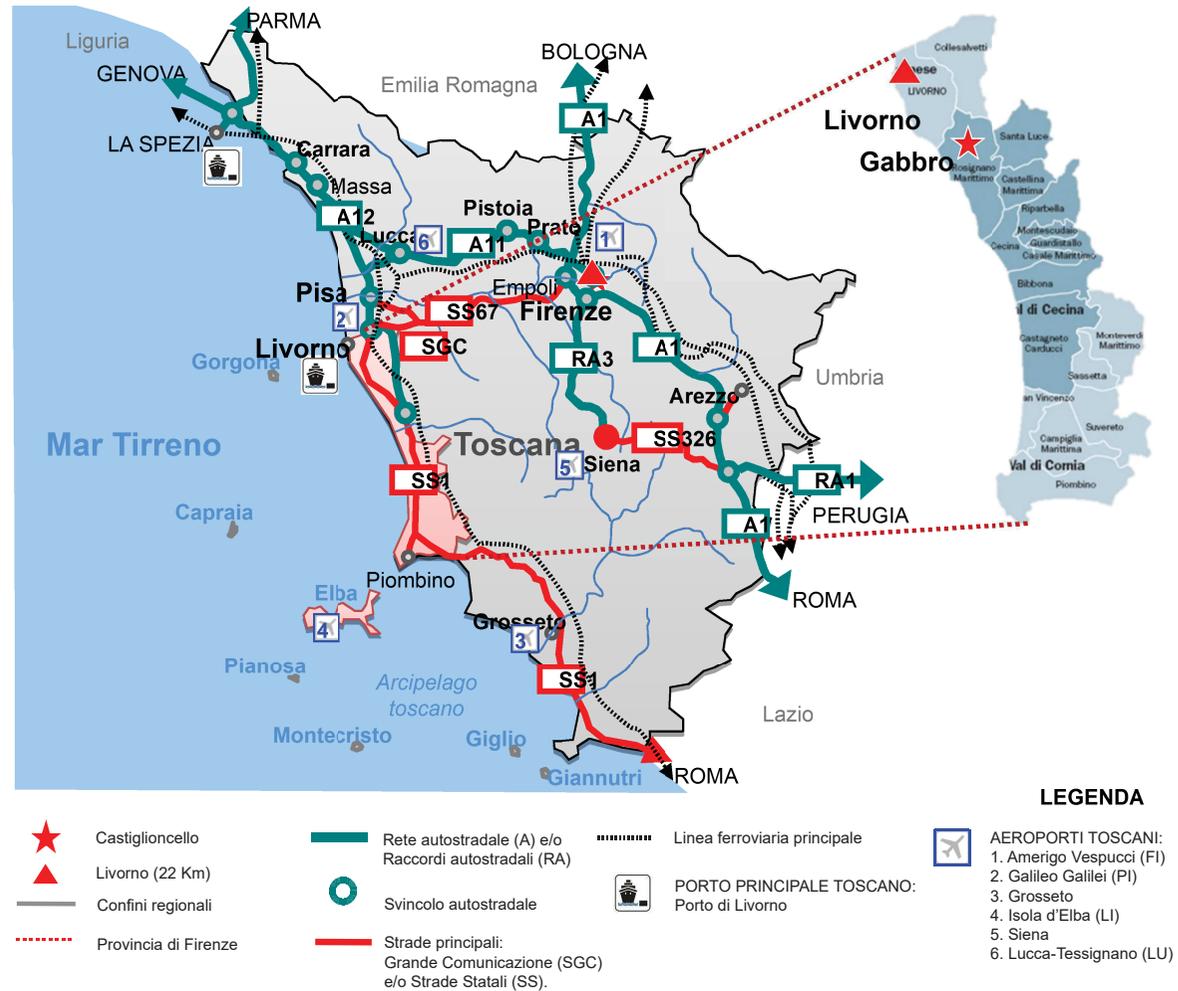
Porto di Livorno (18 Km)

Collegamenti aerei

Aeroporto di Pisa Galileo Galilei (34 Km)
Aeroporto di Firenze A.Vespucci (96 km)

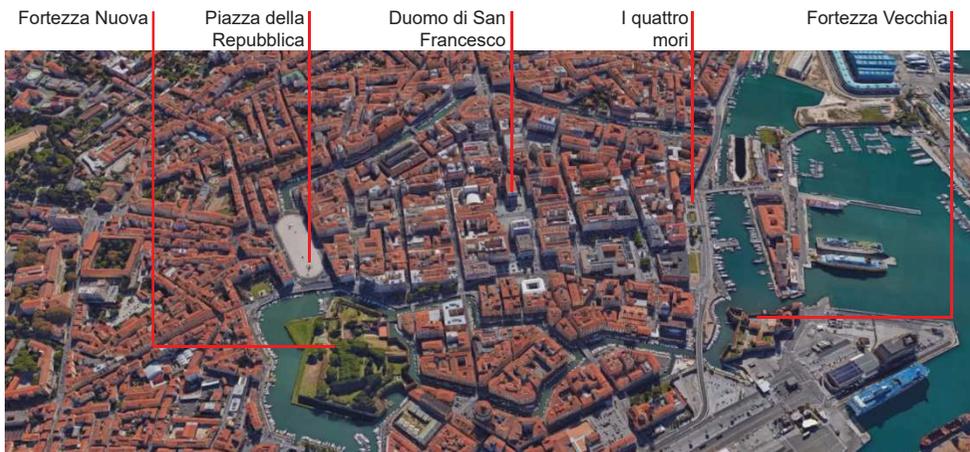
Come muoversi

- In auto: SGC FiPiLi poi proseguire su SS1 direzione Grosseto
- In treno: autobus di linea fino alla stazione di Castiglioncello, treni regionali provenienti da Firenze, Pisa e Livorno.
- In aereo: Aeroporto Pisa Galileo Galilei – servizi di collegamento a treni regionali ed Autolinee regionali con Castiglioncello e per Pisa.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale



Centro storico di Livorno



I quattro mori



Terrazza Mascagni



La città di Livorno, città costiera, non solo di mare ma si dice anche «figlia dei flutti» nata qui, nella seconda metà del sedicesimo secolo quando, per le strategie militari e commerciali dei Medici, si stabilì che il villaggio di pescatori sorto intorno al Mastio di Matilde di Canossa dovesse divenire uno dei principali porti d'Europa. Le testimonianze delle «Nazioni» che da quel momento contribuirono alla nascita e allo sviluppo di un porto conosciuto in tutto il Mediterraneo sono ancor oggi presenti negli edifici di culto, nei cimiteri, negli archivi e nella gastronomia della città. La Città Ideale dei Medici, porta di accesso dal mare alla Toscana, dove la celebre famiglia fiorentina concepisce un luogo speciale ed unico. A guardia del porto c'è la Fortezza Vecchia - in cui spicca l'imponente Mastio di Matilde - congiunta per vie d'acqua alla Fortezza Nuova, cuore del centro cittadino.

Uno dei percorsi più affascinanti da scoprire è quello che viene chiamato "piccola Venezia", un percorso di canali da percorrere in battello che conduce sin nei luoghi rinascimentali al centro della città. Ci sono poi il Museo Civico "Giovanni Fattori", dove si ammirano opere dei pittori toscani dell'Ottocento e del primo Novecento; il Museo Mascagni, dedicato alla musica, ospitato nello storico Teatro Goldoni. Da non dimenticare le tracce storiche e religiose delle "Nazioni" che popolarono Livorno, a partire dal Museo ebraico "Yeshivà Marini" del suggestivo Oratorio di San Ranieri, per passare poi al Museo di Santa Giulia, ospitato dalla Chiesa degli Armeni. I tesori del mare sono custoditi al Museo di Storia Naturale del Mediterraneo di Villa Henderson, che combina antichi reperti a un modernissimo percorso didattico, mentre gli esemplari vivi della fauna mediterranea si potranno ammirare nelle vasche dell'Acquario Diacinto Cestoni. Esempi di architettura di fine 800 ed inizi 900 lo sono i villini liberty o eclettici del quartiere Ardenza, alle spalle del lungomare.





Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

Sorto sul versante orientale dei monti livornesi, ad una ventina di chilometri da Livorno, Gabbro, centro urbano di origine medievale, nel '300 fu definito 'comune rurale' - l'agglomerato ereditò probabilmente la popolazione dei vicini castelli di Torricchi e Contrino, forse distrutti già nel corso del basso-medioevo. Il toponimo, dal latino glabrum, allude alla sterilità del suolo, ricco di rocce di origine vulcanica - il "gabbro", appunto, così battezzato in onore del paese – e trova un curioso parallelo nell'appellativo 'Pelato' dato al poggio su cui il paese sorge.

La zona fu oggetto, dal 1547 in poi, di ripetuti tentativi di colonizzazione, voluti dai Medici allo scopo di accrescere la produzione agricola necessaria allo sviluppo del centro di Livorno. L'interesse granducale è testimoniato anche dai resti di numerosi mulini ad acqua, risalenti allo stesso periodo, che sorgevano lungo l'alta valle del Botro Sanguigna e che facevano parte di un più ampio sistema produttivo creato allo scopo di rifornire di grano Livorno, avviata a divenire il principale centro industriale della Toscana.

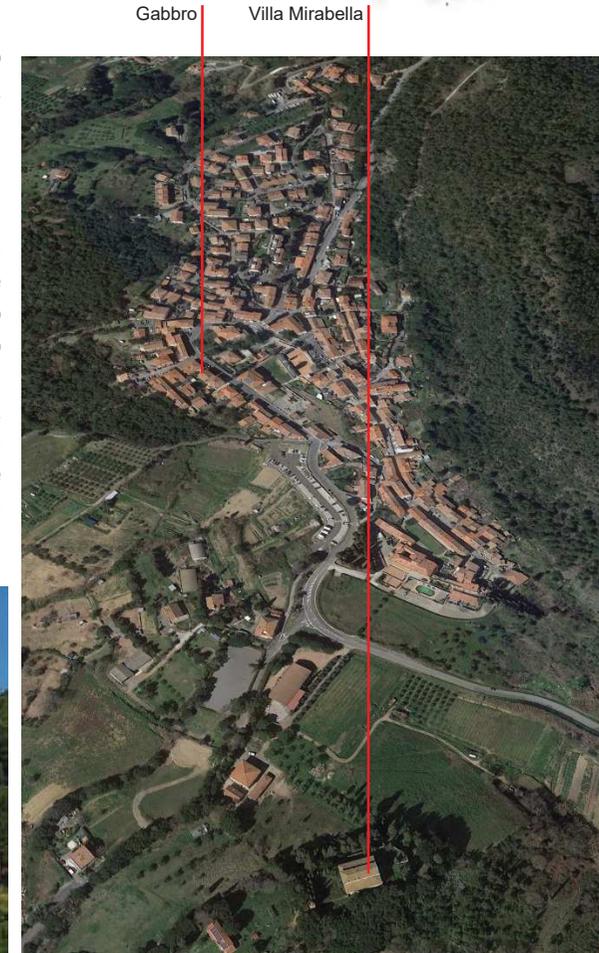
Lo stretto legame con la città labronica è simboleggiato da Villa Mirabello, ricca e scenografica dimora settecentesca, che sorge sulla sommità di un poggio all'ingresso del paese. Unico esempio nel livornese di un'architettura di ascendenza rinascimentale, che trova confronti con le ville dell'entroterra pisano e lucchese, fu la dimora di campagna della famiglia francese dei Finoyet (che assumerà il nome di Finocchietti), trasferitasi dalla Savoia per la favorevole congiuntura economica offerta dal porto di Livorno.



Villa Mirabello



Foto panoramica



Vista aerea di Gabbro





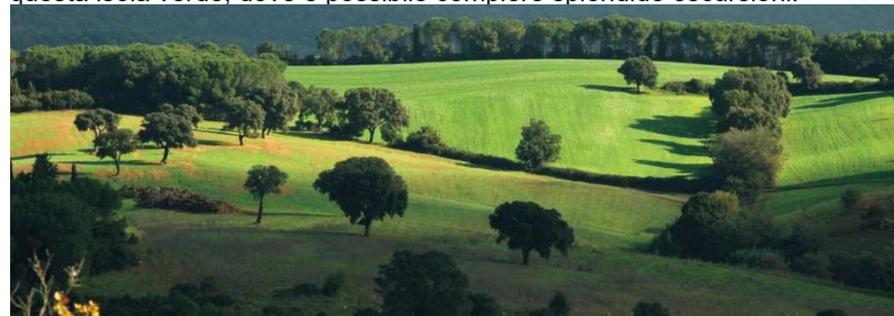
Patrimonio naturalistico



★ Villa Mirabello

fonte www.visituscany.com

L'area protetta che si estende per 1.300 ettari tra i comuni di Livorno, Collesalveti e Rosignano Marittimo, prima denominata "Parco provinciale dei Monti Livornesi", per la quale è in corso di definizione la nuova classificazione a seguito del percorso avviato dalla L.R.T. n. 3072015, è un vero e proprio polmone verde interessante anche per lo studio di fenomeni geomorfologici e formazioni geologiche. Ricco di vegetazione, di acqua e di risorse geologiche, il territorio di Rosignano costituisce una parte importante dell'area, l'ultima propaggine, quella che giunge fino al mare. Le colline, formatesi tra 15 e 20 milioni di anni fa, rappresentano un patrimonio naturalistico, storico ed ambientale di eccezionale valore, da scoprire grazie a suggestivi itinerari immersi nel verde della macchia mediterranea. L'estensione dell'area coincide in larga parte con le rigogliose foreste demaniali della Valle Benedetta e di Montenero, ricche di corsi d'acqua a carattere torrentizio che alimentavano numerosi mulini ad acqua, di cui sono rintracciabili i resti ancora oggi. Monte Pelato, il Parco dei Poggetti, il Torrente Chioma ricco di fauna, la parte costiera compresa tra Castiglioncello e Rosignano Solvay, sono solo alcuni dei percorsi presenti in questa isola verde, dove è possibile compiere splendide escursioni.





Offerta Turistica



Grazie alla sua lunga storia, alle risorse e alla bellezza del suo territorio che in tutte le epoche hanno favorito l'insediamento umano e la frequentazione come meta turistica, Rosignano vanta un patrimonio culturale, materiale e immateriale, ricco e variegato che spazia dalle testimonianze archeologiche all'arte dei Macchiaioli, dai castelli medievali arroccati sulle alture, alla città-giardino della Solvay, alle architetture liberty delle ville di Castiglioncello.

I musei, il teatro e le numerose attività promosse dall'Amministrazione Comunale nel campo della storia dell'arte, dello spettacolo, del cinema, della letteratura incentrate sul Castello Pasquini contribuiscono ad arricchire e a diversificare l'offerta culturale del territorio.

La varietà dei paesaggi e il clima mite per gran parte dell'anno rendono il territorio una risorsa inesauribile di attività sportive da svolgere all'aria aperta.

Le coste, alte e frastagliate a nord, basse e sabbiose a sud, rappresentano una meta ideale per gli appassionati del mare: diving, snorkeling, pesca sportiva, surf – declinato in tutte le sue possibili discipline dal surf da onda, al windsurf, al kitesurf - si affiancano al nuoto e alla vela, sport in cui il nostro Comune vanta eventi (e campioni) di respiro nazionale e mondiale.

Impianti attrezzati e una fitta ed organizzata rete di percorsi costituiti da sentieri, piste e ippovie consentono la pratica del tiro con l'arco, del parapendio, del ciclismo, del trekking e dell'equitazione immersi nel verde della macchia mediterranea, alla scoperta del ricco e diffuso patrimonio ambientale e storico del nostro territorio.

Numerosi sono inoltre gli eventi che si svolgono durante tutto l'arco dell'anno nel territorio comunale, tutti legati alle tradizioni locali delle singole frazioni.

Ad aprile Castiglioncello ospita *Foodies Festival*, e nel mese di maggio la rassegna *mangiaingiro* rappresenta un viaggio itinerante gastronomico che tocca week end dopo week end tutte le frazioni del territorio comunale, coniugando i sapori diversi con il gusto del mare e delle colline.

A giugno, la *fiesta del pesce* rappresenta un ulteriore appuntamento di inizio estate e *Toscana Arcobaleno d'Estate* con eventi e spettacoli avvia ufficialmente la stagione turistica.

Ad agosto, nel borgo storico di Rosignano Marittimo, *il Paese dei Balocchi* porta il turista nel luogo immaginario descritto dallo scrittore Carlo Collodi nella favola di Pinocchio. L'olio, con le iniziative "*Pane olio in frantoio e la Rassegna VerdeOro*", è il protagonista del mese di novembre, quando dopo la raccolta e la frangitura si gusta l'oro verde nei frantoi. A dicembre, nel suggestivo borgo di Rosignano Marittimo si celebra il *Presepe vivente*, rievocazione storica della natività.

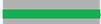


3. Immobiliare

3.1 Localizzazione

LEGENDA

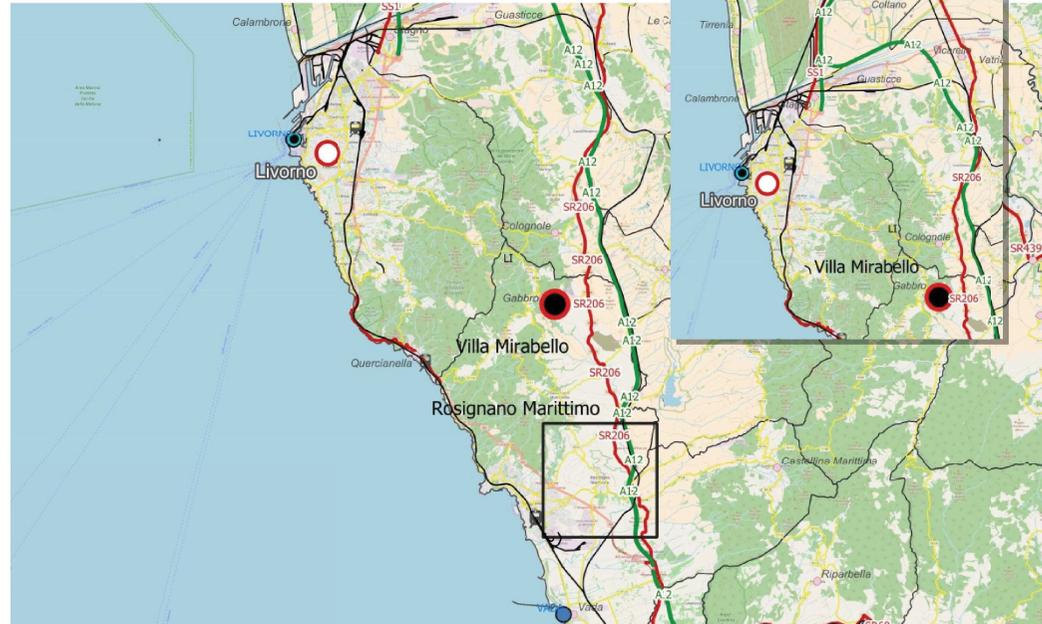
Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

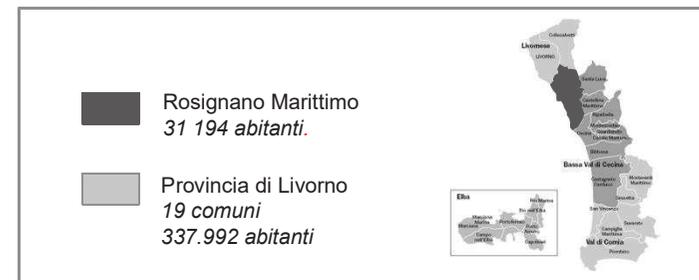
La località

Gabbro provincia di Rosignano Marittimo

Provincia di Rosignano Marittimo



Rosignano Marittimo e il territorio comunale e provinciale



3.2 Descrizione storica

Villa Mirabello

All'inizio del Settecento il porto franco di Livorno costituiva un polo d'attrazione per numerosi mercanti, spesso di origine straniera. In questo contesto, un ruolo di primo piano ebbero i Finocchietti, provenienti dalla città francese di Annecy, che, giunti a Livorno intorno alle metà del Seicento, avevano impiantato un'importante casa di commercio. Nella prima metà del XVIII secolo, la famiglia, che pochi decenni prima aveva innalzato un palazzo nel quartiere Venezia Nuova, decise di affiancare alla dimora cittadina una residenza di campagna; per questo, nel 1738 Giovan Pietro Finocchietti, figlio di Jacopo, acquistò un ampio appezzamento di terreno sulle colline del Gabbro, dando corso alla realizzazione di una grande villa. La villa fu completata nel 1761.

Nel 1872 la villa viene acquistata dal Marchese De Ghanthuz Cubbe; la famiglia provvederà a realizzare imponenti lavori riguardanti soprattutto il giardino che viene ampliato ed arricchito dalle strutture neogotiche delle torrette.

All'inizio del 1900 viene ceduta alla Marchesa Teresa Ripa di Meana e nel 1911 la proprietà fu acquistata dal Conte Ludovico Miari e la villa conobbe gli ultimi anni di splendore: nel 1918 infatti, a seguito dell'epidemia di «spagnola», l'edificio fu adibito a lazzaretto per poi divenire nei primi anni '20, sede della Caserma dei Reali Carabinieri.

I combattimenti del 1944 arrecarono alla costruzione seri danni che non furono mai riparati.

Dopo gli anni '50 la villa, nata come edificio padronale e cuore del sistema dei poderi a mezzadria della zona, divenne una semplice casa colonica.

Nel 1977 il regista Mario Monicelli la prescelse per ambientarvi alcune scene dello sceneggiato «La villeggiatura», tratto dall'omonima commedia di Carlo Goldoni.

A seguito di una donazione, nel 1985 Villa Mirabello e il parco circostante fanno parte del patrimonio immobiliare del Comune di Rosignano Marittimo.

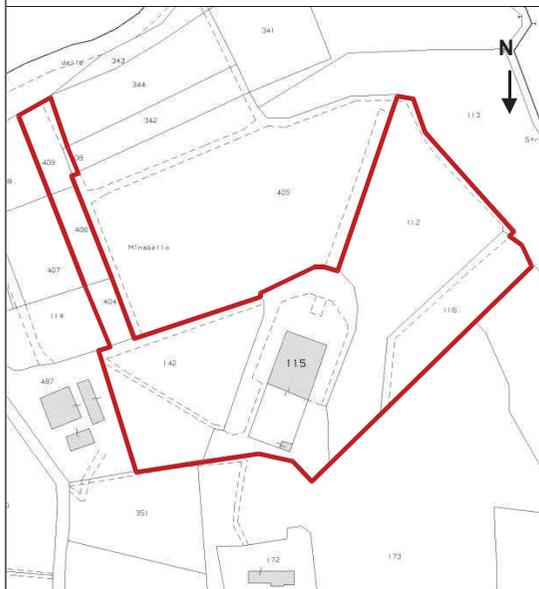


3.3 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

Villa Mirabello detta anche Villa Cubbe è una delle più suggestive ville settecentesche presenti nel territorio comunale di Rosignano Marittimo. Immersa nella folta vegetazione collinare si scopre gradualmente all'occhio del viaggiatore che lascia la via Emilia ed imbecca la strada che porta al paese di Gabbro. L'edificio, della metà del 1700, è uno splendido esempio di architettura barocca toscana con tetto a padiglione, caratterizzato da una facciata principale monumentale arricchita da una scalinata. Circondato da un suggestivo giardino pensile e dal relativo parco, internamente l'edificio è finemente decorato con una serie di affreschi che caratterizzano il piano nobile.



DATI CATASTALI

Comune di Rosignano Marittimo
NCT
Foglio 10, p.lle 108,112,116
142,404,406,409
NCEU
Foglio 10, p.la 115 subb. 1,3,4-2

— Perimetro proprietà



COMUNE: Rosignano Marittimo (LI)

● LOCALITA': Gabbro

INDIRIZZO: Via del Poggettone , 39

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 43°28'47.63"N long. 10°26'50.57"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

Sup. territoriale 15534 mq
 Sup. lorda 1.094 mq



3.4 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale: mq 15534

Superficie sedime: mq 452

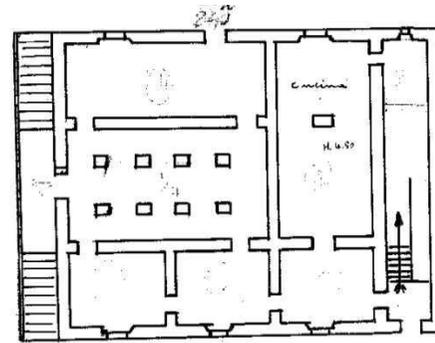
Superficie utile lorda: mq 1094

Superficie netta: mq 820

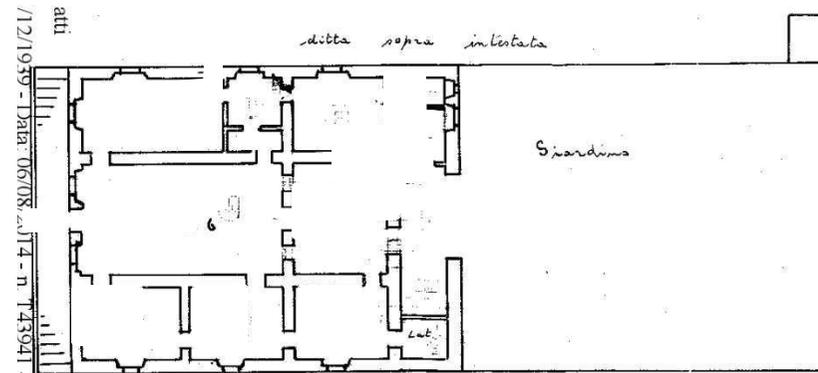
Volume fuori terra: mc 5105

Parametri edilizi

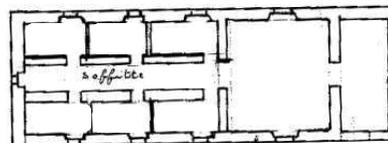
Incidenza media della muratura 25% della s.u.l.



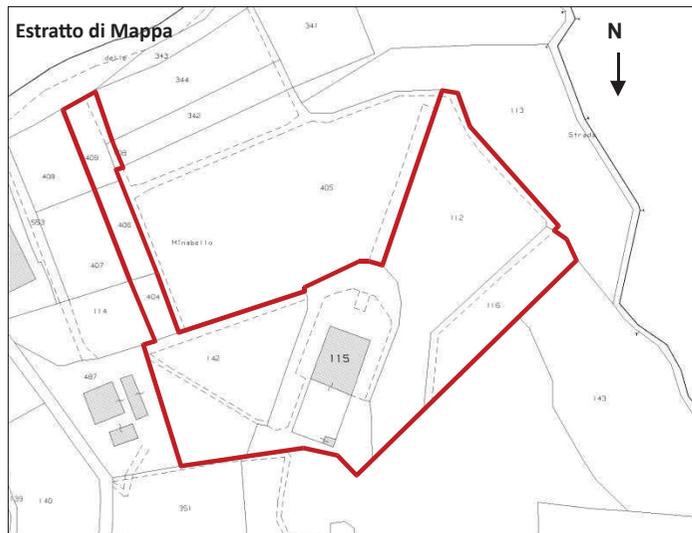
Piano terra



Piano Primo

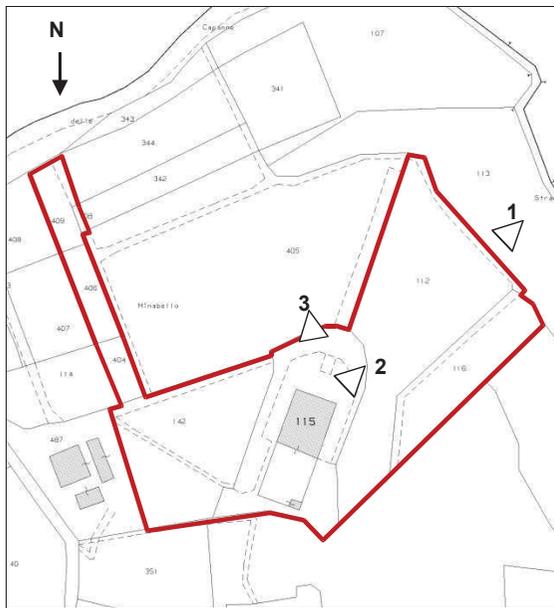


Piano Sottotetto



3.5 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

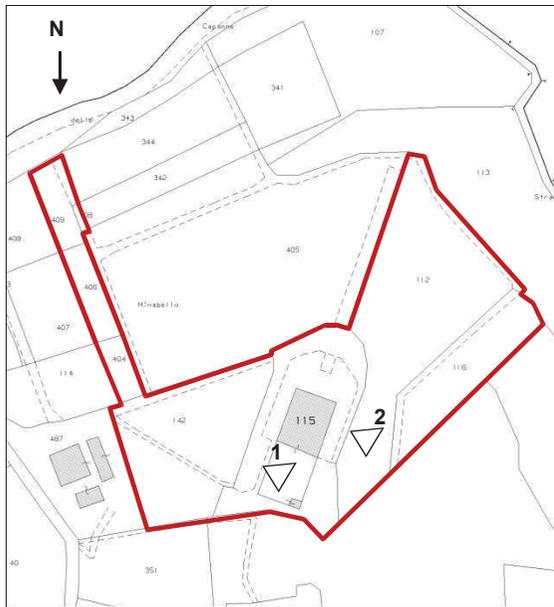


Indicazione con ottici



Foto di una sala interna





Indicazione con ottici

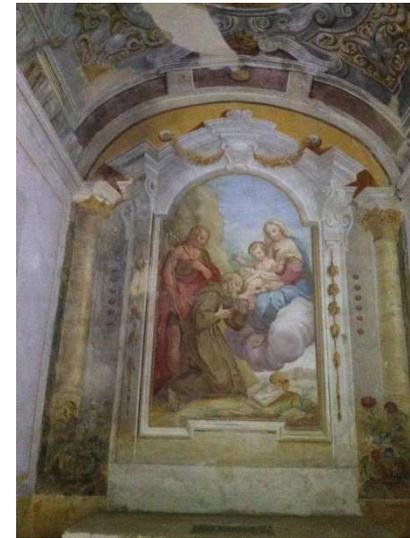
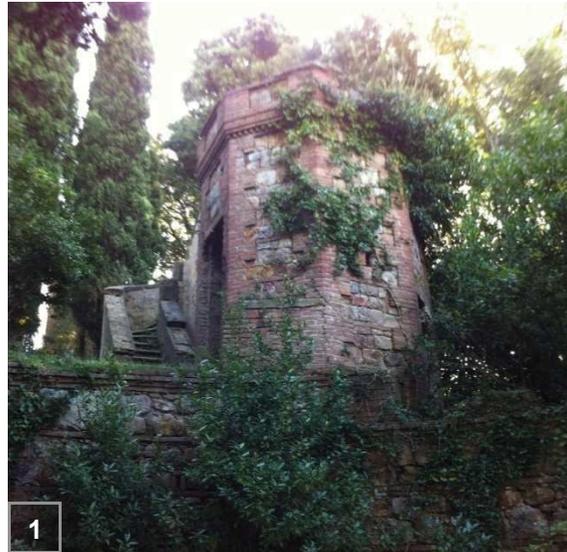


Foto di una sala interna



3.6 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Dichiarato di interesse culturale** con decreto del 02/10/1978, ai sensi dell'art. 10-13, comma 1, del D.L.gs 22/01/2004 n. 42 e censito nell'allegato 3 "Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" delle N.T.A. del R.U. con la scheda numero "A-6-001".

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici ambientale**, parzialmente, con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 art.142 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, lettera G "Territori coperti da foresta e da boschi"
- **Piano Territoriale Reg. Toscana (PIT)** con valenza di piano paesaggistico appr. con delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015 e pubblicato sul B.U.R.T n.28 del 20/05/2015
- **Fascia di rispetto stradale** Regolamento Urbanistico e normata all'art. 94 delle N.T.A. del R.U. Art. 18 D.P.R. 495/92 e succ. mod. ed integrazioni.
- **Interesse ambientale** complessi vegetazionali e artificiali da conservare e tutelare (cipressi) tav. FF-1 «Carta delle aree protette di interesse ambientale ed elementi di interesse naturalistico»
- **Zona sismica** in base alla delibera C.R.T. n. 431, 19/06/2006 e succ. mod. ed integrazioni e normate all'art. 44 delle N.T.A. del R.U.
- **Vincolo idro-geologico** R.D. 30/12/1923 n.3267, meglio individuata nella tav. TA-1 del R.U.

VOL. 668 Mod. 60 18324
 Nr. 824 d'Ordine Mod. 41
 Nr. 6905 particolare (Antichità e Belle Arti)
 20 NOV 1978

IL MINISTRO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Vista la legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico;
 Ritenuto che l'immobile **VILLA CUBBE O MIRABELLO con l'annesso PARCO e GIARDINO**

sito in Provincia di Livorno Comune di Rosignano Marittimo
 frazione di Gabbro segnato in catasto a numeri 115 sub. 1 e 2, 248, 249 del foglio n° 10 del N.C.E.U. del Comune di Rosignano M.
 "i proprietà (dissempimentata) della Società per Azioni "TENUTA DEL GABBRO"
 con sede in Roma
 confinante con i mappali nn. 112, 241 e 142 dello stesso foglio n° 10

ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perchè la Villa, edificata nel sec., è un interessante esempio di architettura tardo barocca nata dalla fusione e caratterizzazione degli spazi interni, gusto cronachico, di elementi strutturali propri della contemporanea prassi lombarda (facciata a mensa da archi spezzati, curve e pinnacoli). L'edificio, a pianta rettangolare evidenzia per la severa semplicità delle sue forme architettoniche, armonizzate scandite da aperture profilate in pietra serena. Una sequenza di secolari verdi recinge su tre lati la costruzione; sul quarto si apre un ameno giardin pensile, chiuso sul fondo da una terratta murata e da un ponticello raccorda piano del giardino, entrambi di tradizione neo-gotica.

DECRETA:

l'immobile **VILLA CUBBE O MIRABELLO con l'annesso PARCO e GIARDINO** come sopra descritto, è dichiarato di Interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà notificato in via amministrativa al proprietario domiciliato in Lucca per la Società proprietaria, al Sig. PALADINI Paladino domiciliato in Lucca Via Tighe, 61 N. 61
 mezzo del messo comunale di Lucca BRANCO
 A cura del competente Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa

esso verrà quindi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Roma, 20 NOV 1978



Per copia conforme:
 Il Capo della Divisione

IL MINISTRO
 GIUSEPPE DI STATO

VERBALE DI NOTIFICA

Su richiesta del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, io sottoscritto, messo del Comune di Lucca ho, in data di oggi, notificato il presente decreto mediante consegna fattane

al domicilio suindicato, a mezzo di persona qualificata per De Giuseppe

Giuseppe addetto alla casa Paladino

Data 7-11-78

IL MESSO COMUNALE



In nuova stampa - scalfati - ord. 07186 del 16-7-77 (c. 18.000)



3.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

<p>REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE</p> <p>REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) Approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 162 del 17.11.2008 (B.U.R.T. n.55 del 31/12/2008) e n. 116 del 21/04/2009 (B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009) e successive varianti</p>	<p>PIANO OPERATIVO ADOTTATO</p> <p>PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 29/08/2017 Controdeduzione alle osservazioni con Deliberazione di Consiglio com.le n. 41 del 26/06/2018</p>	<p>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO</p> <p>PIANO TERRITORIALE DI CORDINAMENTO (PTC) Decreto Presidenziale n. 46 del 13.03.2015</p>	<p>PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE</p> <p>PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico Deliberazione 27/03/2015, n. 37-Regione Toscana</p>
<p>N.T.A.- CAPO II REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA Artt.27-28-29-30-95</p> <p>Con riferimento agli articoli di ambito generale: Artt.48-49; Artt.52-53-54-60.</p> <p>Allegato 3 Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico. Fascicolo 1 : scheda A-6-001</p>	<p>Allegato 3.1 Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico: scheda A-6-001</p> <p>NTA - Parte II - Titolo II Dispsizioni generali per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio Artt. 14-48 Parte III - Titolo III Strumenti e procedure Capo IV – Categorie di Intervento urbanistico edilizie Artt. 62,63,64,77, 80. Parte IV - Titolo IV Sistema insediativo urbano ed infrastrutturale Art. 94 Infrastrutture stradali art. 224 della L.R. 65/2014: territorio rurale (Decreto Presidente della Provincia di Livorno n. 46 del 13/03/2015)</p>		<p>Ambito territoriale n.8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera</p>



Scheda di piano

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.162 del 17.11.2008 (B.U.R.T. n.55 del 31/12/2008) e n. 116 del 21/04/2009 (B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009) e successive varianti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Titolo II gestione e trasformazione - regole comuni

Capo II regole di tutela ambientale e paesaggistica

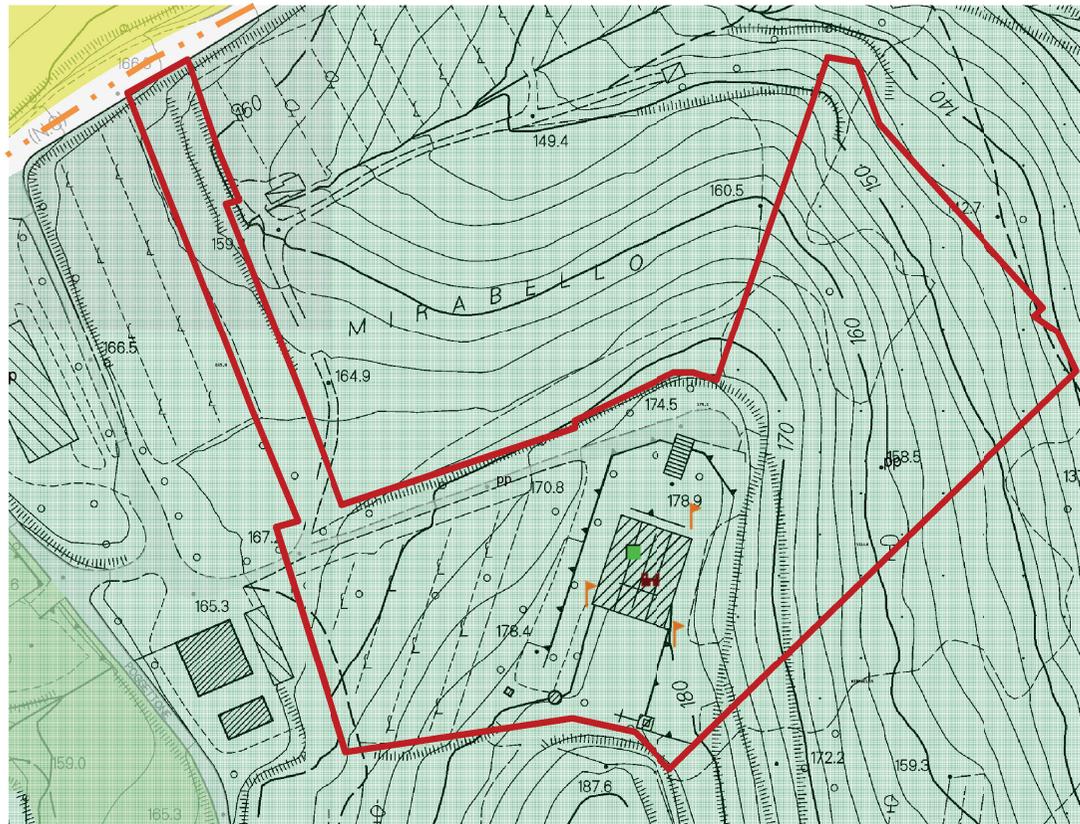
Artt. 27-28-29-30- 95

Titolo III regole per la gestione degli insediamenti

Capo I regole urbanistico-edilizie

Artt. 48-49 - Artt. 52-53-54- 60

AREA “pp” b12 parzialmente: aree con formazioni arboree lineari (di argine, ripa e golena, siepi, di arredo e stradali b20 per intero: aree di pregio paesaggistico



Tav. tu1_gabbro – Il territorio Urbano

— Perimetro proprietà

LEGENDA

	Beni areali soggetti a regole paesaggistiche Tavole "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche"
	Beni puntuali soggetti a regole paesaggistiche (beni culturali, invariati, emergenze arboree) Tavole "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche"
	Edifici di valore storico da tutelare Allegato 3 alle NTA "Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" - Allegato 8 alle NTA
	Segni storici puntuali del paesaggio agrario Tavole "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche"
	Rete escursionistica Tavole "Itinerari escursionistici"



Scheda di piano

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.162 del 17.11.2008 (B.U.R.T. n.55 del 31/12/2008) e n. 116 del 21/04/2009 (B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009) e successive varianti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Titolo II gestione e trasformazione - regole comuni

Capo II regole di tutela ambientale e paesaggistica

Artt. 27-28-29-30-95

Titolo III regole per la gestione degli insediamenti

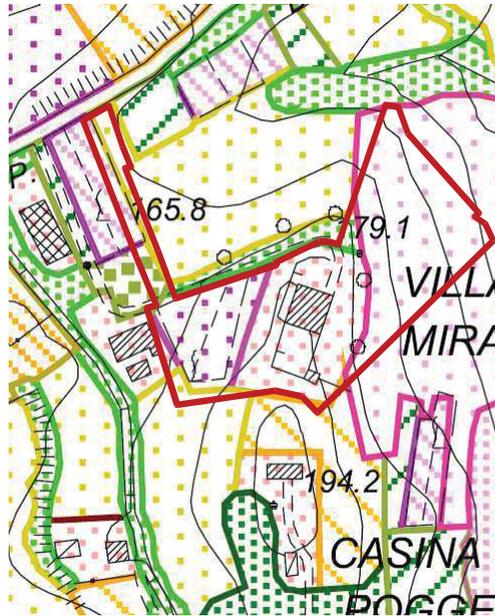
Capo I regole urbanistico-edilizie

Artt. 48-49 - Artt. 52-53-54-60

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenziale, turistico-ricettivo (sottocategoria 4.01-4.02-4.03-4.05), commerciale (sottocategoria 3.03), direzionale, di servizio (sottocategoria 6.05-6.06-6.09 limitatamente e palestre e centri benessere). Il tutto come meglio indicato dall'allegato 3 – Scheda Patrimonio Esistente - Scheda A-6-001

CATEGORIE E MODALITÀ DI INTERVENTO AMMESSE:

restauro e risanamento conservativo.



Tav. af1-1 uso del suolo — Proprietà

LEGENDA

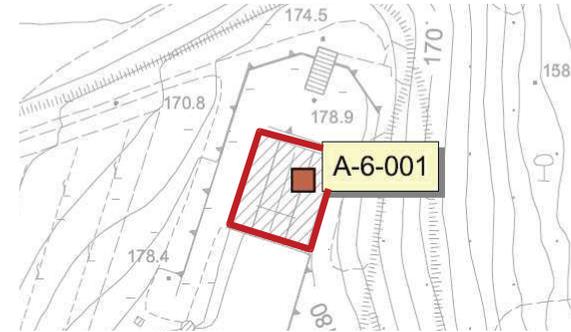
- C1 - Seminativo asciutto o irrigabile
- C3 - Area agricola urbanizzata
- DG - Seminativo arborato ad olivi
- E1 - Vigneto
- E2 - Vigneto abbandonato

LEGENDA

n numero scheda di riferimento

Classificazione del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico

■ Aree o immobili di particolare interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico D.L.gs 42/04, art. 10, comma 1



Tav. P-st1 — Proprietà

Scheda A-6-001

Utoe 6	Frazione Gabbro	Ubicazione via del poggettone
Toponimo villa mirabella		Denominazione villa mirabella
Foglio n. 10	Particella n. 115-248-249	



DESCRIZIONE:	Edificio isolato dalle eleganti linee classiche con fronte monumentale
ANNOTAZIONE:	territorio rurale, l'edificio richiede interventi di recupero
VINCOLI:	aree o immobili di particolare interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico D.L.gs 42/04, art. 10, comma 1
INTERVENTI AMMESSI:	Restauro e risanamento conservativo così come descritto nelle NTA
PRESCRIZIONI:	Sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti. Si ammettono inoltre le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 - commerciale sottocategoria 3.03, categoria 4 - turistico ricettivo sottocategoria 4.01-4.02-4.03-4.05, Categoria 5 - direzionale, 6 - di servizio sottocategorie 6.05-6.06-6.09 limitatamente a palestre e centri benessere.



REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.162 del 17.11.2008 (B.U.R.T. n.55 del 31/12/2008) e n. 116 del 21/04/2009 (B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009) e successive varianti

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

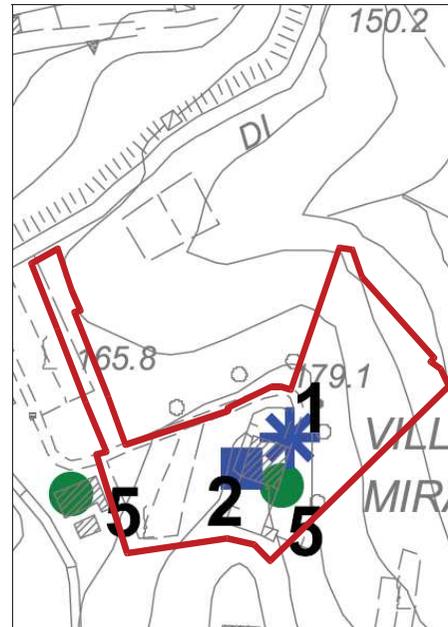
- **Dichiarato di interesse culturale** con decreto del 02/10/1978, ai sensi dell'art. 10-13, comma 1, del D.L.gs 22/01/2004 n. 42 e censito nell'allegato 3 "Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" delle N.T.A. del R.U. con la scheda numero "A-6-001".
- **Beni paesaggistici ambientale**, parzialmente, con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 art.142 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, lettera G "Territori coperti da foresta e da boschi"
- **Fascia di rispetto stradale** Regolamento Urbanistico e normata all'art. 94 delle N.T.A. del R.U. Art. 18 D.P.R. 495/92 e succ. mod. ed integrazioni.



Tav. ta2-a vincoli ambientali e storici

LEGENDA

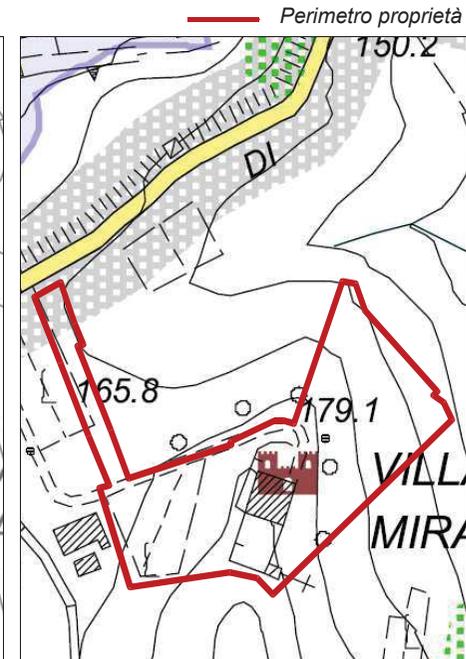
- Bene culturale e architettonico dichiarato con provvedimento amministrativo (artt. 10-13, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
- Invarianti e risorse agroambientali del PTC
 - 1 Valle del Chioma
 - 2 Fattoria del Gabbro
 - 3 Villa Mirabello
 - 4 Villa di Poggiano
 - 5 Fattoria di Paltratico
 - 6 Fattoria Gozzone
 - 7 Fattoria Case Nuove (Milo)
 - 8 Area rurale di Maccetti
 - 9 Poggetti
 - 10 Case Orzaiesi
 - 11 Podere il Galafone
 - 12 Podere Palazzo
 - 13 Appoderamenti Tenuta di Vada e Colmezzano
- Formazioni arboree lineari (di argine, ripa e golena, siepi, di arredo e stradali)



Tav. PR1_1_beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche

LEGENDA

- a. ELEMENTI MINORI DI ARCHITETTURA RELIGIOSA**
 - a.1 Cappelle, oratori e Chiese di fattoria
 - a.2 Cimiteri rurali
 - a.3 Croci stradali
 - a.4 Nicchiette o targhette votive
 - a.5 Tabernacoli, edicole o Maestà
- d. RESIDENZE DI CAMPAGNA**
 - d.1 Case di fattoria
 - d.2 Case padronali o ville
 - d.5 Fabbricati rurali storici minori presenti al 1795



Tav. ta1_1_carta generale dei vincoli

LEGENDA

- Bene culturale e architettonico dichiarato con provvedimento amministrativo (artt. 10-13, D.L.gs. n°42/2004)
- Territori coperti da foresta e da boschi (art.142, lettera g, comma 1, D.L.gs. n°42/2004)
- Fascia di rispetto stradale (art.18 DPR 495/92 e succ. mod. e integrazioni)



Scheda di piano

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

Adottato con deliberazione di C.C. n. 114 del 29/08/2017 ;
controdeduzione alle osservazioni con deliberazione C.C. n.
41 del 26/06/2018

Parte II - Titolo II Disposizioni generali per la tutela del
paesaggio e la qualità del territorio

Artt. 14-48

Parte III - Titolo III Strumenti e procedure

Capo V Categorie funzionali, mutamento delle destinazioni
d'uso e parcheggi

Art. 80 Destinazioni d'uso e vincoli relativi

Parte IV - Titolo IV Sistema insediativo urbano ed
infrastrutturale

Capo IV infrastrutture, servizi e fasce di rispetto

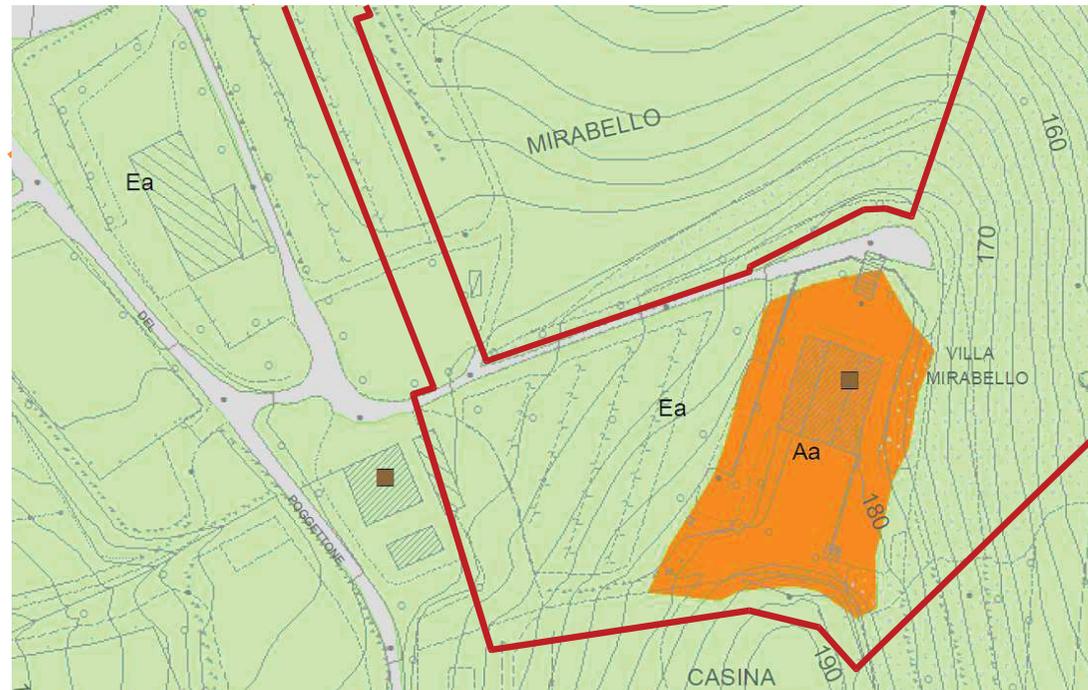
Art. 94 Infrastrutture stradali

Tessuto urbano "Aa Tessuto urbano di antica formazione"

Territorio rurale Area agricola "Ea"

Viabilità esistente

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, turistico-ricettivo,
commerciale, direzionale, di servizio (con le restrizioni
indicate dall'allegato 3.1 – Scheda Patrimonio Esistente -
Scheda A-6-001)



Tav. TUR1_gabbro- Adottata

— Perimetro proprietà

LEGENDA

- Aa Tessuto urbano di antica formazione
- Ea Area agricola



*Scheda di piano***PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**

Adottato con deliberazione di C.C. n. 114 del 29/08/2017 ;
controdeduzione alle osservazioni con deliberazione C.C. n.
41 del 26/06/2018

Parte II - Titolo II Disposizioni generali per la tutela del
paesaggio e la qualità del territorio

Artt. 14-48

Parte III - Titolo III Strumenti e procedure

Capo V Categorie funzionali, mutamento delle destinazioni
d'uso e parcheggi

Art. 80 Destinazioni d'uso e vincoli relativi

Parte IV - Titolo IV Sistema insediativo urbano ed
infrastrutturale

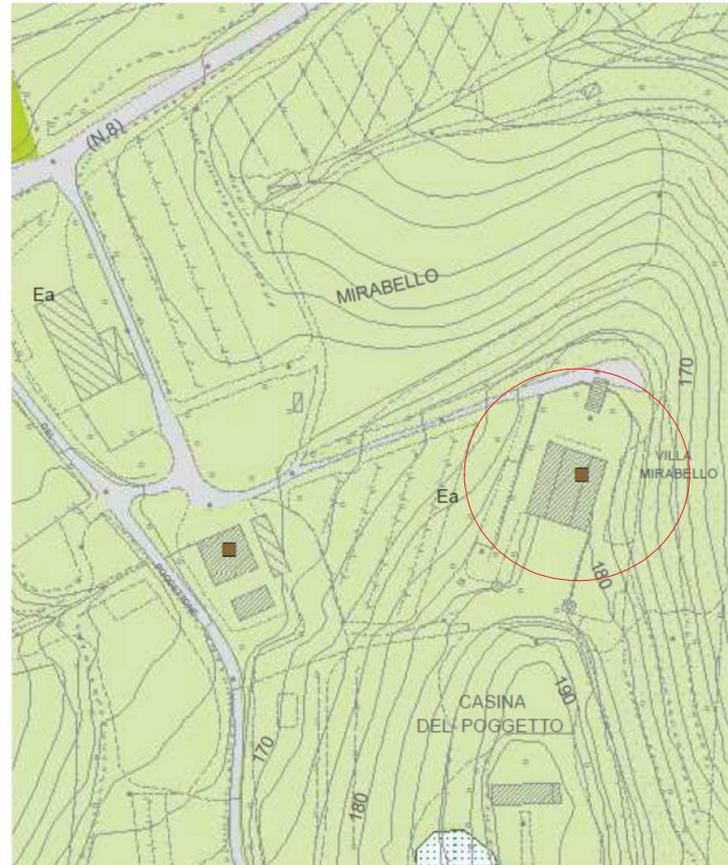
Capo IV infrastrutture, servizi e fasce di rispetto

Art. 94 Infrastrutture stradali

Territorio rurale area agricola Ea

Viabilità esistente

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, turistico-ricettivo,
commerciale, direzionale, di servizio (con le restrizioni
indicate dall'allegato 3.1 – Scheda Patrimonio Esistente -
Scheda A-6-001)



Estratto Tav. TUR1- Gabbro- Allegata Del. CC n. 41/2018

LEGEND

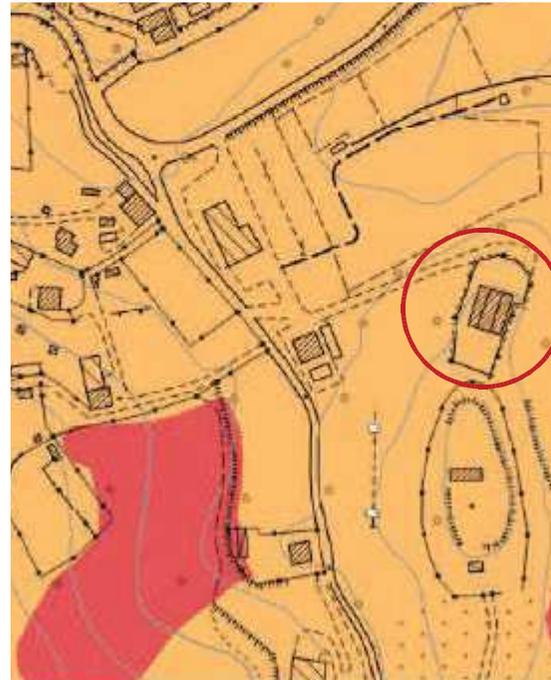
A
Ea Area agricola



PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

VINCOLI

- **Zona sismica** in base alla delibera C.R.T. n. 431 del 19/06/2006 e successive modifiche ed integrazioni e normate all'art. 44 delle N.T.A. del R.U. Pericolosità media-elevata
- **Rischio idro-geologico** pericolosità bassa

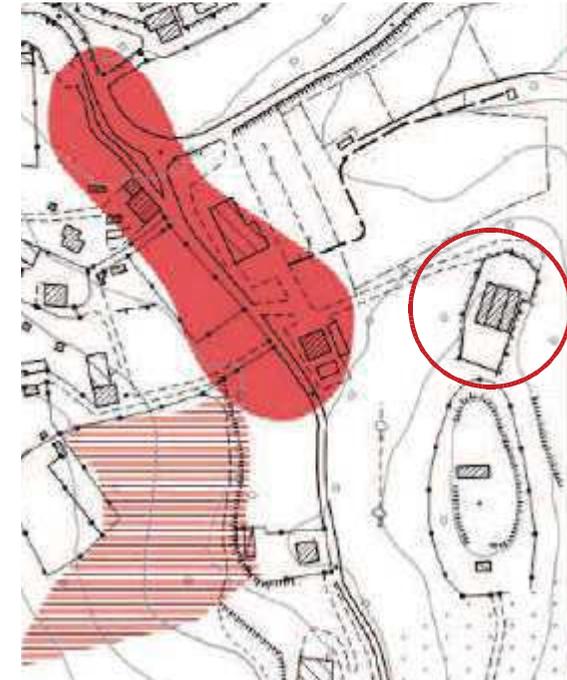


Tav. GEO2.2_Carta della pericolosità Sismica_Centro

LEGENDA

 G3-Pericolosità media – elevata

Area di interesse



Tav. GEO1.2_Carta della pericolosità geologica e idraulica

LEGENDA

 G1-Pericolosità bassa

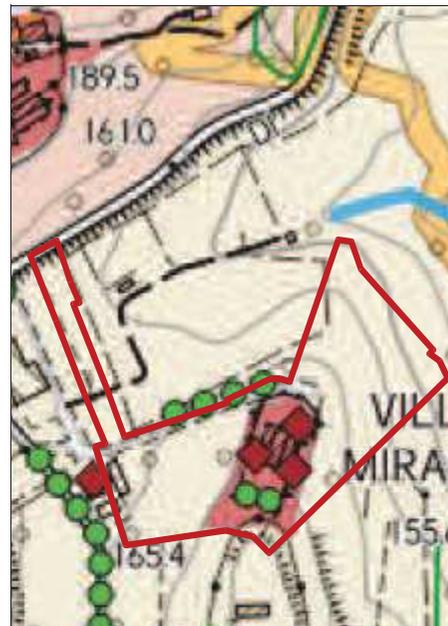


PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

ZONE DI TUTELA

- **Carta delle invarianti - elementi di valore**
- **Carta delle invarianti - elementi di criticità**
- **Carta dei paesaggi agrari**

Area di interesse 



Tav. PP 4.1 - Carta delle invarianti strutturali - elementi di valore

LEGENDA

-  Alberi significativi
-  Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche
-  Paesaggi agrario delle colline litorali ed alta collina
-  Paesaggio agrario della collina dei sedimenti pliocenici ed alta collina



Tav. PP 5.1 - Carta delle invarianti strutturali - elementi di criticità

LEGENDA

-  Instabilità potenziale generalizzata



Tav. PP 6.1 - Carta dei paesaggi agrari

LEGENDA

-  Territorio urbanizzato
-  C-a maglia larga a tratti media con basso livello insediativo sparso, con terreni a buona fertilità ma con limitazione agricola dei suoli per le pendenze e la matrice argillosa, caratterizzata da bassa presenza di elementi vegetali naturali.

 Perimetro proprietà



PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE (PIT) PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
 con valenza di piano paesaggistico deliberazione 27/03/2015,
 n. 37 Regione Toscana

Estratto degli elaborati di piano

LEGENDA

<p>Strutture ed elementi di contesto</p> <ul style="list-style-type: none"> Viabilità di grande comunicazione Reticolo stradale urbano e perurbano Ferrovie Aree Urbanizzate successive agli anni '50 <p>Matrice agroforestale e ambientale diffusa</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree boscate Aree agricole Aree di alimentazione degli acquiferi strategici Aree di assorbimento dei deflussi superficiali <p>Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale</p> <ul style="list-style-type: none"> Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi 	<ul style="list-style-type: none"> Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale Centri urbani storici Centri urbani storici e tessuto matrice Nuclii e borghi storici Acquedotti storici Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico Laghi Zone umide Vegetazione ripariale arborea Boschi planiziali Nodi della rete ecologica forestale Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali 	<ul style="list-style-type: none"> Ambienti rocciosi Aree carsiche Coste sabbiose con sistema dunale Coste rocciose Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale -di valore estetico percettivo Seminativi delle aree di bonifica Olivicoltura Seminativo e oliveto prevalenti di collina Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti Aree agricole intercluse Mosaico culturale e boscato Mosaico culturale e particolare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna 	<ul style="list-style-type: none"> Boschi costieri di Pino marittimo o domestico Boschi di Castagno Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica
---	---	--	--



Area di interesse



Approfondimento - Estratto degli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.162 del 17.11.2008 (B.U.R.T. n.55 del 31/12/2008) e n. 116 del 21/04/2009 (B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009) e successive varianti

Art. 27 Ambito di applicazione

1. Al fine di applicare le disposizioni di cui al presente Capo, il presente Regolamento Urbanistico contiene specifici approfondimenti conoscitivi del piano paesistico parte integrante del Piano Strutturale.
2. Le aree e i beni assoggettati alla disciplina di cui al presente Capo si trovano sia nei centri abitati che nel territorio rurale, e sono individuati sulle tavole PP "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche" e PR "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche" in scala 1:10.000.
3. Il Piano Strutturale vigente contiene specifica ricognizione dei beni ambientali e paesaggistici e apposita disciplina ad essi relativa, fino a configurarne valenza paesistica, operante come salvaguardia di detti beni fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico. Il presente Regolamento Urbanistico rende operativa detta disciplina, superando le citate salvaguardie e rendendo prescrittive le regole generali e specifiche per i beni ambientali e paesaggistici contenute nei successivi articoli.
4. Fanno parte della normativa di tutela paesaggistica anche le disposizioni contenute nell' art. 82 delle presenti norme per la salvaguardia della viabilità storica nel territorio rurale.

Art. 28 Regole generali

5. Salvo quanto dettato nell'articolo 29, che contiene specifiche regole per determinati beni, si applicano le seguenti regole generali.
6. Sono sempre vietati i seguenti interventi:
 - a) l'apertura di nuove cave;
 - b) il deposito sulla duna mobile e sulla duna embrionale di biomasse vegetali spiaggiate (es. Posidonia oceanica), salvo nelle aree prive di vegetazione psammofila e in quelle a tale scopo individuate dal Corpo Forestale dello Stato o a seguito di parere favorevole della Provincia di Livorno;
 - c) la derivazione di acque superficiali e profonde in quantità superiori al mantenimento del minimo deflusso costante vitale negli alvei sottesi;
 - d) nuova viabilità, se non ai fini dell'adeguamento di tracciati, opere o manufatti esistenti, o per evidenti motivi di utilità generale, salvo quanto specificato al comma 3 del presente articolo;
 - e) opere di sistemazione impermeabile dei terreni eccetto per gli interventi di cui all'art. 29 e quanto ammesso al comma 3 del presente articolo;
 - f) arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
 - g) alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e floro-faunistiche;

continua.....



Approfondimento - Estratto degli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

.....segue Art. 28 Regole generali

- h) frazionamenti particellare, tranne nei casi previsti all'art. 76 delle presenti norme, nel caso delle divisioni ereditarie e nel caso in cui si tratti di dare applicazione a discipline di settore o decisioni giudiziarie e nei centri urbani;
 - i) lo stoccaggio temporaneo di terre e rocce da scavo, come definite dalla normativa vigente, la raccolta in superficie di ghiaia, sabbie, sassi e sbarramenti in alveo, eccetto in area di cantiere;
 - j) gli annessi per attività amatoriali di cui all' art. 84 comma 1.3. delle presenti norme;
3. Sono sempre ammessi, se non diversamente normato al successivo art. 29, i seguenti interventi:
- a) restauro e recupero delle opere agrarie minori, delle componenti del paesaggio agrario, delle componenti vegetazionali, di ogni opera che costituisca documento materiale della cultura e della storia insediativa, come censite nelle tavole PR "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche";
 - b) la rinaturazione di terreni coltivati ove ne sia dimostrata l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
 - c) la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l'ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
 - d) il ripristino di laghetti collinari abbandonati interrati e chiusi dalla vegetazione;
 - e) lo spostamento dei laghetti artificiali con sottofondo impermeabilizzato all'interno del territorio rurale;
 - f) il prosciugamento dei laghetti artificiali, ubicati all'interno del centro abitato o nei comparti dell'Allegato 1, e il ripristino dello stato dei luoghi;
 - g) l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
 - h) l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
 - i) la realizzazione di viabilità podereale necessaria alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche purché compatibili;
 - j) le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche; manutenzione dei tracciati viari esistenti, ed eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo;
 - k) adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti e nuove infrastrutture con modalità compatibili con la tutela e conservazione delle aree e dei beni di cui al presente Capo. In particolare per le nuove infrastrutture sono prioritarie soluzioni interrate; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità all'interramento, dovranno essere proposte soluzioni tali da permettere l'inserimento senza impatti;

continua.....



Approfondimento - Estratto degli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

.....segue Art. 28 Regole generali

- l) interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- m) opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità pubblica) funzionali ad attività pubbliche, purché siano tutelati i segni storici del paesaggio e le opere agrarie minori;
- n) nuove costruzioni solo per finalità pubbliche, per le quali sia dimostrato che non vi sono alternative di pari livello per il soddisfacimento di tali finalità, e sempre che non siano distrutte le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- o) segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi principali e comunque individuate, come localizzazione, con simbologia sulle tavole IE "Itinerari escursionistici". I progetti preciseranno le aree indicate con la simbologia predetta che sono interessate dall'intervento. Dovranno essere impiegati materiali lignei e lapidei per le sistemazioni degli spazi. I manufatti di cui al presente alinea non sono ammessi in aree boscate censite come L1 e L2 nella carta dell'uso del suolo AF1;
- p) interventi sul patrimonio edilizio esistente fuori dal centro abitato con le limitazioni o integrazioni di cui agli artt. 88 e 94 delle presenti norme, il cui progetto sarà esteso alle sistemazioni esterne e le cui opere saranno disciplinate da apposito atto d'obbligo, nel caso di pertinenze superiore a 1 ha;
- q) interventi, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, previsti all'art. 87 con le seguenti limitazioni: i trasferimenti dei volumi aziendali e la sostituzione edilizia, a parità di volume, dovranno avvenire nelle aree libere del centro aziendale o, per comprovati motivi igienico sanitari, in aree adiacenti al centro aziendale medesimo;
- r) nuova edificabilità rurale di cui all'art. 89, limitatamente alle aree libere del centro aziendale o in aree adiacenti al centro aziendale medesimo oltre che per comprovati motivi igienico-sanitari, per esigenze legate alla conduzione delle aziende agricole professionali e/o ampliamenti delle strutture/edifici/manufatti esistenti e alle aziende agricole professionali che dimostrino di avere tutti i terreni compresi nelle aree di piano paesistico e siano prive di un centro aziendale. Per la nuova edificabilità si applicano i parametri di cui alle leggi vigenti;
- s) le opere pertinenziali di cui all'art. 63, i manufatti di cui all'art. 84 c. 2, 3, 4 e le recinzioni di cui all'art. 86 delle presenti norme;
- t) interventi di ricostruzione dei ruderi con le limitazioni o integrazioni di cui all'art. 61;
- u) all'interno dei centri abitati, gli interventi e destinazioni d'uso previsti all'art.74 e all'art.68 e successivi sui tessuti urbanistici con le limitazioni o integrazioni di cui al Capo VI titolo IV;
- v) strutture temporaneamente ancorate al suolo di cui al Regolamento Edilizio vigente;
- w) interventi e destinazioni di cui all'allegato 1 delle presenti norme;
- x) interventi e destinazioni d'uso di cui all'allegato 3 delle presenti norme;
- y) interventi e destinazioni d'uso previsti dall'allegato 5 delle presenti norme;
- z) interventi di cui all'art. 62 e 65 delle presenti norme;

continua.....



Approfondimento - Estratto degli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

.....segue Art. 28 Regole generali

- aa) interventi di nuova costruzione di annessi di cui all' art. 84 comma 1.2 delle presenti norme a condizione che la superficie agricola non sia inferiore a 10.000 mq e la consistenza fondiaria risulti esistente alla data di adozione del R.U. (08.05.2007);
 - ab) le attività e le destinazioni d'uso di cui agli artt. 78, 79, 80 delle presenti norme per le singole aree agricole presenti in area "pp".
4. Fuori dai centri abitati, qualora nella cartografia di progetto sia presente l'area "pp" e non siano state individuate su essa altre tipologie di aree agricole, la medesima è equiparata, ai sensi del D.M.1444/68, ad area agricola E (E2).
 5. Per la viabilità di interesse storico presente nelle aree di cui al presente Capo valgono le regole di cui all'art. 82 delle presenti norme.

Art. 29 Regole specifiche per le aree boscate e per i beni puntuali, aree di interesse archeologico, ANPIL e S.I.R. Monte Pelato (estratto, titolo paragrafi)

6. Aspetti generali
7. Aree boscate
8. Beni puntuali
9. Aree di interesse archeologico.
10. Aree a gestione speciale (ANPIL e S.I.R. Monte Pelato).

Art. 30 Regole per la conservazione dei documenti materiali della cultura

11. E' vietato rimuovere, distruggere o danneggiare le testimonianze della cultura materiale presenti nel territorio comunale (tavole PR "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche").
12. In casi di comprovate e inderogabili necessità, qualora si renda necessaria la loro rimozione e non sia possibile assicurarne il recupero, esse devono essere segnalate agli uffici comunali competenti mediante presentazione di scheda descrittiva comprendente:
 - documentazione fotografica (sia cartacea che digitale) dell'elemento e dell'intorno.
 - rappresentazione cartografica, in scala adeguata, del punto di ubicazione (rilievo da effettuarsi con strumento GPS);
 - descrizione dell'elemento e notizie storiche, se disponibili, sullo stesso (es. anno di costruzione, proprietario originario, ecc).
13. L'ufficio, valutate le caratteristiche dell'elemento da rimuovere (dimensioni, trasferibilità del tutto o di alcune sole parti), giudicandone il valore archeologico/testimoniale, può affidarne la custodia al Museo Archeologico.

continua.....



Approfondimento - Estratto degli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

.....segue

Art. 95 Viabilità

1. Sono individuate le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica che costituiscono la rete di viabilità comunale e sovra-comunale, esistente o di progetto, e comprendono, oltre alle sedi viarie, anche gli spazi accessori, e quelli per lo scambio fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.
2. Tali aree sono definite Zone per la viabilità carrabile e sono destinate alla conservazione, alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla nuova realizzazione delle infrastrutture per il traffico meccanico.
3. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni pubbliche e ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di strade individuate all'interno di piani urbanistici attuativi la cui realizzazione sia disciplinata in apposita convenzione.
4. I tracciati individuati nelle tavole di progetto hanno carattere prescrittivo e possono essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico.
5. In sede di progettazione le caratteristiche tecnico-dimensionali possono essere modificate nel tracciato solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.
6. La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.
7. L'autostrada, le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, devono essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti d'intersezione con corridoi ecologici.
8. Qualunque nuova edificazione di strade in area urbana deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locale.
9. Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi parcheggi pubblici e parcheggi per il trasporto pubblico nonché opere per le reti tecnologiche.
10. Negli spazi accessori sono ammessi servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde), chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande; impianti per la distribuzione dei carburanti (nel rispetto dell'Allegato n. 6); ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
11. Le aree di servizio alla viabilità e le attrezzature ivi esistenti sono soggette a interventi di manutenzione e di riqualificazione tramite ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica dei manufatti esistenti con eventuale ampliamento solo ai fini di adeguamento igienico sanitario e alle norme di settore.
12. La definizione di dettaglio dei tracciati stradali spetta alla fase di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante al presente R.U., ma comportando l'aggiornamento come dalle presenti norme definito dall'art. 3.
13. Per definizione di dettaglio si intende solo specificazione, e non diversa localizzazione, del tracciato, anche con lievi modifiche.
14. Lo scostamento dai corridoi infrastrutturali o dalla viabilità di progetto come tracciati negli elaborati del presente R.U. è ammesso solo qualora tali tracciati interessino aree pubbliche e purché ne sia dimostrato il carattere migliorativo.
15. Modifiche di modesta entità o comunque all'interno delle fasce di rispetto, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree.

continua.....



Approfondimento - Estratto degli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) VIGENTE

.....segue art.95 Viabilità

16. Le porzioni di aree residue dopo l'esecuzione delle opere avranno la destinazione d'uso delle zone limitrofe.
17. La viabilità di nuovo impianto prevista dal presente R.U. deve avere caratteristiche, andamento e dimensioni adeguate ai tessuti entro i quali è prevista.
18. In particolare nei centri storici collinari la nuova viabilità dovrà rispettare la morfologia dei terreni e avere le minime dimensioni tali da garantire la sicurezza e al contempo ridurre sbancamenti e consumo di suolo.
19. Per ogni tipologia di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli enti preposti alla gestione delle strade.



Approfondimento - Estratto degli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 29/08/2017

Art. 80 Destinazioni d'uso e vincoli relativi (estratto, titolo paragrafi)

1. Residenziale
2. Industriale e Artigianale
3. Commerciale
4. Turistico-Ricettiva
5. Direzionale
6. Di Servizio
7. Commerciale all'ingrosso e depositi
8. Agricola e attività connesse di legge

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 26/06/2018

Art. 80 Destinazioni d'uso e vincoli relativi (estratto, titolo paragrafi)

1. Residenziale
2. Industriale e Artigianale
3. Commerciale
4. Turistico-Ricettiva
5. Direzionale e di Servizio
6. Commerciale all'ingrosso e depositi
7. Agricola e attività connesse di legge



Approfondimento – Riferimento agli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

Adozione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 29/08/2017 e controdeduzione alle osservazioni con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 26/06/2018

Norme Tecniche di Attuazione

Parte II - Titolo II Disposizioni generali per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio: Articoli da 14 a 48;

Parte III – Titolo III Strumenti e procedure – Capo IV – Categorie di intervento urbanistiche ed edilizie: artt. 62,63,64,77,80;

Parte IV – Titolo IV Sistema insediativo urbano ed infrastrutturale - Capo IV: art. 94

Parte IV - Titolo V Disciplina del Territorio rurale – Capo III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo: art. 111, art. 113



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 15534
Superficie sedime:	mq 550
Superficie utile lorda:	mq 1270
Superficie netta:	mq 910
Volume fuori terra:	mc 8800

Parametri edilizi

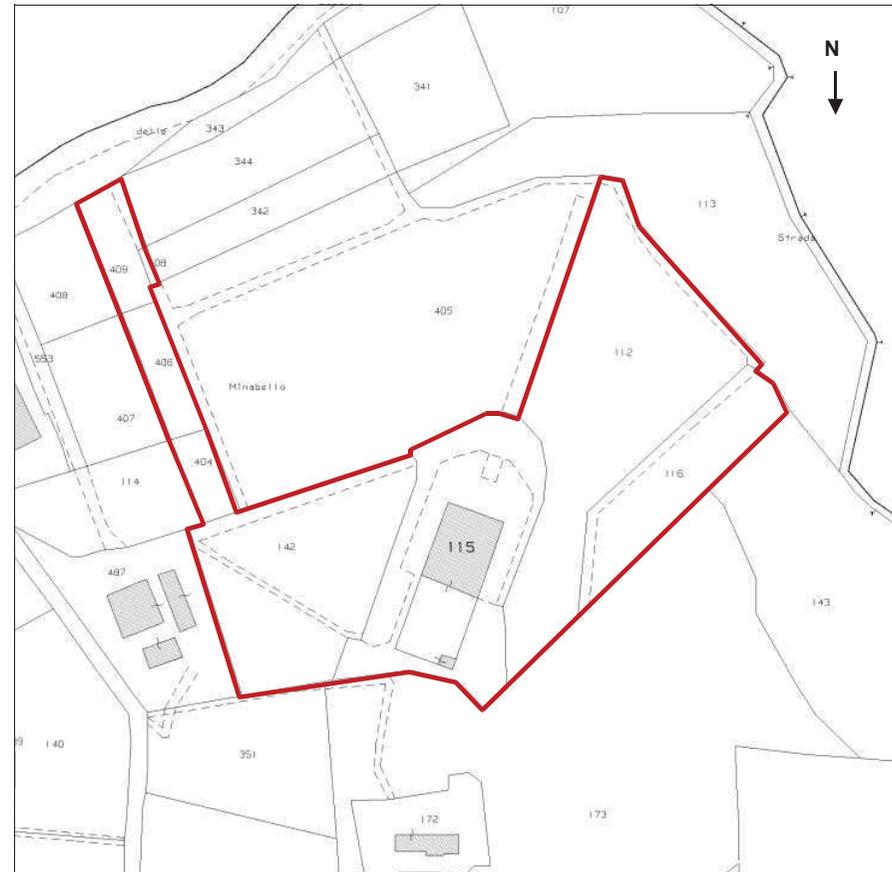
Incidenza media della muratura 25 % della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



STANDARD E ONERI URBANISTICI



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.



4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre l'Ente pubblico, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it



4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.). Quindi, la 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,

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

Resta inteso che, l'offerente si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento delle autorizzazioni/nulla osta necessari, 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.



4.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti



5. Appendice

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso tra il Comune di Rosignano Marittimo e l'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI.

Il percorso di valorizzazione prevede da parte del Comune di Rosignano Marittimo l'impegno a:

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:

- **Vincolo di interesse storico artistico** con decreto del 02/10/1978, ai sensi dell'art. 10-13, comma 1, del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e censito nell'allegato 3 "Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" delle N.T.A. del R.U. con la scheda numero "A-6-001".
- Con nota prot. n. 37448 del 10/07/2018 il Comune ha inoltrato la richiesta di autorizzazione alla concessione alla Soprintendenza ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004.



5.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

In riferimento alle prescrizioni contenute nell'atto di donazione dell'immobile in favore del Comune, la stesura della proposta di valorizzazione dovrà prevedere **una destinazione di tipo socio-culturale pubblica di almeno una porzione dell'immobile**, al fine di garantirne l'uso collettivo, con carattere strettamente apolitico.



In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

- Sono previste le seguenti categorie e modalità di intervento:
 - *Manutenzione Ordinaria*
 - *Manutenzione Straordinaria*
 - *Restauro e risanamento conservativo*

- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (con le restrizioni indicate dall'allegato 3.1 – Scheda Patrimonio Esistente - Scheda A-6-001)
 - *Residenziale*
 - *Turistico – ricettivo (sottocategoria 4.01-4.02-4.03-4.05)*
 - *Commerciale (sottocategoria 3.03)*
 - *Direzionale (5.01)*
 - *Di servizio (sottocategoria 5.06 -5.07- 5.10 limitatamente e palestre e centri benessere)*



5.3 Forme di supporto economico e finanziario

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che a vario titolo possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto. L'aggiudicazione della procedura di valorizzazione e gestione dell'immobile non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento se non espressamente indicato.

FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020:

- PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FESR TOSCANA

Finanziamenti a tasso zero per start up e nuove imprese: nuovo bando Por Fesr

Attivazione possibilità di finanziamento nell'ambito dell'**Asse 3** «Promuovere la competitività delle PMI», **Azione 3.5.1** «Interventi di supporto alla nascita di nuove imprese sia attraverso incentivi diretti, sia attraverso l'offerta di servizi, sia attraverso interventi di microfinanza» a favore di:

- Micro e Piccole Imprese (MPI), nonché i liberi professionisti in quanto equiparati alle imprese, definite giovanili, femminili oppure di destinatari di ammortizzatori sociali ai sensi della L.R. 35/2000 e smi la cui costituzione è avvenuta nel corso dei due anni precedenti la data di presentazione della domanda di accesso all'agevolazione)
- persone fisiche intenzionate ad avviare, entro sei mesi dalla data di presentazione della domanda, un'attività imprenditoriale che costituiranno una Micro o Piccola Impresa (MPI) o un'attività di libero professionista così come definita dall'allegato 1 del Reg. (UE) n. 651/2014 e definita giovanile, femminile oppure di destinatari di ammortizzatori sociali ai sensi della L.R. 35/2000 e smi

nella forma di **finanziamenti agevolati a tasso zero, nella misura del 70% del costo totale ammissibile, ovvero di importo non superiore a 24.500 euro**. La durata del finanziamento è di 7 anni (84 mesi di cui 18 di preammortamento). Il costo totale ammissibile del progetto presentato a valere sul presente bando non deve essere inferiore a 8.000 euro e superiore a 35.000 euro.

FONTI:

http://www.regione.toscana.it/-/finanziamenti-a-tasso-zero-per-start-up-e-nuove-imprese-nuovo-bando-por-fesr?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2Fimprese%2Fbandi-per-finanziamenti%2Fguida-incentivi%3Bjsessionid%3DACCC852F27C657B4A8A2D649406A1C485.web-rt-as01-p1%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_eonjZadAbVH6%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-3%26p_p_col_pos%3D2%26p_p_col_count%3D3



ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Servizi a disposizione dei soggetti interessati a sviluppare i progetti di valorizzazione:

L'Istituto per il Credito Sportivo offre un servizio di **asseverazione del Piano Economico Finanziario** (PEF) anche con un eventuale supporto alla verifica della corretta compilazione dello stesso.

Le condizioni applicate per l'asseverazione del PEF sono pari a € 1.200,00 per importi fino ad € 500 mila di investimenti, a € 2.500,00 per importi oltre € 500 mila e fino ad € 1.000.000,00 e a € 4.000,00 per importi oltre € 1 milione.

Informazioni e contatti per tali servizi possono essere richiesti a: servizio.asseverazione@creditosportivo.it

Per il finanziamento dei costi relativi alla realizzazione del progetto di valorizzazione sono attivabili le seguenti **linee di credito**:

▪ **FINANZIAMENTI CULTURA: Mutuo Ordinario Privati Chirografario o Ipotecario**

Mutui senza limite di importo di durata di norma non superiore a 20 anni e rimborso con rate mensili, trimestrali o semestrali destinati ad associazioni, società, fondazioni e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità di sviluppo dei beni e attività culturali (con esclusione delle persone fisiche), tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario. I mutui saranno destinati alla realizzazione del progetto di valorizzazione proposto e potranno finanziare la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile oggetto della valorizzazione. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del *business plan*, per la redazione e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario. Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri. I mutui potranno essere assistiti da garanzia diversa dall'ipoteca o anche da ipoteca su immobile diverso da quello in concessione di valorizzazione. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread** max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/finanziamocultura/cultura3.html>



ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO - ICS:**Opportunità di finanziamenti attivabili per progetti di valorizzazione di beni ad uso sportivo****▪ FINANZIAMENTI SPORT**

I mutui sono riservati a società e associazioni sportive e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità sportive e ricreative (con esclusione delle persone fisiche), tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario. I mutui saranno destinati alla realizzazione del progetto di valorizzazione proposto e potranno finanziare la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile oggetto della valorizzazione. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del *business plan*, per la redazione e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario.

I Finanziamenti Sport possono utilizzare il **Fondo di garanzia** per l'impiantistica sportiva *ex lege* 289/2002, art. 90, comma 12 e s.m.i. che può garantire i mutui fino all'80% dell'importo mutuato.

Le tipologie di Finanziamenti Sport attivabili sono le seguenti:

✓ MUTUO ORDINARIO PRIVATI Chirografario o Ipotecario

Mutui senza limite di importo di durata di norma non superiore a 20 anni e rimborso con rate mensili, trimestrali o semestrali. Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri. I mutui potranno essere assistiti da garanzia diversa dall'ipoteca o anche da ipoteca su immobile diverso da quello in concessione di valorizzazione. Tassi di riferimento lordo: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

I mutui ordinari possono usufruire di un **contributo in c/interessi dell'1,00%**, per la riduzione del tasso d'interesse dei mutui, previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.

✓ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT 2.0

Mutui d'importo non superiori a € 60.000,00 e durata fino a 7 anni con rata di rimborso mensile. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tasso di riferimento fisso: Irs di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%. (Lo spread può essere ridotto al 3,90% in caso di affiliazione del mutuatario a Federazione Sportiva nazionale convenzionata). Le spese di istruttoria ammontano a 350 euro da versare al momento dell'erogazione del mutuo. I mutui potranno essere assistiti anche da garanzie fidejussorie di tipo personale.

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/prodotti/prodottisport.html>

Ulteriori informazioni sulle linee di credito attivabili presso l'Istituto per il Credito Sportivo potranno essere richieste utilizzando l'indirizzo email: info@creditosportivo.it, oppure il numero verde 800.298.278



ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

È attivabile la seguente linea di credito:

▪ **SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:**

Finanziamenti per la realizzazione di investimenti senza la necessità di disporre di un capitale proprio o di un capitale di credito e alle seguenti condizioni:

- limite massimo di **25.000 euro/ 35.000 euro** se le ultime 6 rate pregresse sono state pagate in maniera puntuale e lo sviluppo del progetto finanziato è attestato dal raggiungimento dei risultati intermedi stabiliti dal contratto e verificati dalla Banca.
- beneficiari: **microimprese** e **professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB
 - Professionisti titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo cinque dipendenti;
 - Imprese individuali titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo cinque dipendenti;
 - Società di persone, società tra professionisti, s.r.l. semplificate, società cooperative e associazioni titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo 10 dipendenti.
- durata minima 24 mesi e massima 60 mesi aumentati di 6 in caso di preammortamento (max 12 mesi)
- garanzia pubblica del Fondo di garanzia per le PMI (80% dell'importo finanziato), la Banca potrà richiedere ulteriori garanzie personali (non reali) solo relativamente alla parte non coperta dalla garanzia pubblica
- **condizioni di accesso:** le imprese devono aver avuto, nei tre esercizi antecedenti la richiesta di finanziamento o dall'inizio dell'attività, se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di massimo 300.000,00 euro, ricavi lordi fino a 200.000,00 euro e livello di indebitamento non superiore a 100.000,00 euro. I professionisti e le imprese devono operare nei settori ammissibili in base alle Disposizioni Operative del Fondo (non sono ammissibili le iniziative imprenditoriali riconducibili ad attività agricola primaria);

L'Ente Nazionale per il Microcredito mette a disposizione i servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio nei confronti dei beneficiari quali individuati dall'Art. 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 176/2014 e dall'art. 111 comma 1 del d.lgs. 385/93 (T.U.B.).

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/about-us.html>

Ulteriori informazioni sulle linee di credito attivabili presso l'Ente Nazionale per il Microcredito potranno essere richieste utilizzando l'indirizzo email: andrea.pattofatto@microcredito.gov.it



▪ **SELFIEmployment promosso da ANPAL e gestito da Invitalia**

L'Ente Nazionale per il Microcredito, in accordo con ANPAL, partecipa all'azione sull'auto-imprenditorialità della Garanzia Giovani <http://www.garanziaiovani.gov.it/selfiemployment/Pagine/Selfie-employment.aspx> informando ed offrendo supporto ai giovani NEET (che non studiano, non partecipano a corsi di formazione e non lavorano) con lo scopo di potenziare gli accessi al Fondo rotativo SELFIEmployment,

Il Fondo SELFIEmployment finanzia con prestiti a tasso zero l'avvio di piccole iniziative imprenditoriali da parte di giovani NEET. Grazie a SELFIEmployment i giovani NEET possono sviluppare il proprio progetto d'impresa e avviare piccole iniziative imprenditoriali con dei finanziamenti agevolati nella forma del microcredito, del microcredito esteso e del piccolo prestito.

Possono concorrere all'assegnazione dei finanziamenti agevolati del Fondo rotativo SELFIEmployment i soggetti che rispondono ai seguenti requisiti:

- giovani tra i 18 e 29 anni
- NEET (Not in Education, Employment or Training), cioè senza un lavoro e non impegnati in percorsi di studio o di formazione professionale
- iscritti al programma Garanzia Giovani, indipendentemente dalla partecipazione al percorso di accompagnamento finalizzato all'autoimprenditorialità (misura 7.1 del PON IOG).

Rivolgendosi agli Sportelli della “retemicrocredito”, i giovani NEET possono essere supportati nella predisposizione della domanda di finanziamento, a valere sul Fondo SELFIEmployment, e invio della stessa a Invitalia. L'assistenza è realizzata dal personale degli oltre 60 Sportelli della “retemicrocredito”, supportato a sua volta da un team di esperti responsabili a livello locale delle iniziative di diffusione e di rete.

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/corso-formativo-per-operatori/137-progetti/1098-selfiemployment.html>



INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

▪ NUOVE IMPRESE A TASSO ZERO:

Finanziamenti agevolati a **tasso pari a zero** per sostenere la creazione di **micro e piccole imprese a prevalente o totale partecipazione giovanile e femminile su tutto il territorio nazionale**

Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis sotto forma di finanziamento a tasso zero, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al **75% della spesa ammissibile** fino ad un massimo di **€ 1,5 mln**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le imprese costituite in forma societaria da non più di 12 mesi (comprese le Cooperative), la cui compagine societaria sia composta, per oltre la metà numerica dei soci e di quote di partecipazione, da giovani di età compresa tra i 18 ed i 35 anni o da donne
- Le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre 45 gg dalla comunicazione del provvedimento di ammissione

Sono ammissibili le attività di: **produzione di beni** nel settore dell'industria, artigianato e trasformazione dei prodotti agricoli; **fornitura di servizi** alle imprese e alle persone; **commercio** di beni e servizi; **turismo**; attività della **filiera turistico-culturale** finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione del patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico nonché al miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza; servizi per l'**innovazione sociale**.

I programmi di spesa devono essere realizzati **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **ristrutturazione fabbricati**, macchinari, impianti e attrezzature, programmi informatici, servizi ITC, brevetti, licenze e marchi, formazione specialistica, consulenze specialistiche, studi di fattibilità, progettazione e direzione lavori.

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-imprese-a-tasso-zero>

▪ CULTURA CREA:

Finanziamenti agevolati a **tasso pari a zero** e **contributi a fondo perduto** per sostenere la nascita e la crescita di iniziative imprenditoriali e no profit, nel settore dell'**industria culturale, creativa e turistica**, che puntano a valorizzare le risorse culturali del territorio nelle regioni **Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia**

Nuove imprese dell'Industria Culturale

Le agevolazioni sono concesse per **programmi di investimento** di importo non superiore a **€ 400.000**, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di finanziamento a tasso zero, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al **40% della spesa ammessa**, e di contributo a fondo perduto, di importo non superiore al **40% della spesa ammessa**. Entrambe le agevolazioni sono elevabili di un ulteriore 5% in caso di impresa a **maggioranza femminile o giovanile** o in possesso del **rating di legalità**



Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le imprese dell'industria culturale (comprese le Cooperative) costituite negli ultimi 36 mesi
- I team di persone fisiche che vogliono costituire una impresa, purché la costituzione avvenga entro 30 giorni dalla comunicazione di ammissione alle agevolazioni

I programmi di spesa devono essere realizzati **entro 12 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **macchinari, impianti, attrezzature** e arredi, **personale dipendente qualificato**, servizi ITC, consulenze specialistiche

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea/crea-la-tua-impresa>

Imprese dell'Industria Culturale e Turistica

Le agevolazioni sono concesse per **programmi di investimento** di importo non superiore a **€ 500.000**, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di finanziamento a tasso zero, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al **60% della spesa ammessa**, e di contributo a fondo perduto, di importo non superiore al **20% della spesa ammessa**. Entrambe le agevolazioni sono elevabili di un ulteriore 5% in caso di impresa a **maggioranza femminile o giovanile** o in possesso del **rating di legalità**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni le imprese in forma societaria (comprese le Cooperative) costituite negli ultimi 36 mesi

I programmi di spesa devono essere realizzati **entro 12 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **macchinari, impianti e attrezzature**, programmi informatici, brevetti, licenze e marchi, certificazioni e know how, **personale dipendente qualificato**, servizi ITC, consulenze specialistiche

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea/sviluppa-la-tua-impresa>

Sostegno al Terzo Settore che opera nell'industria Culturale

Le agevolazioni sono concesse per **programmi di investimento** di importo non superiore a **€ 400.000**, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di contributo a fondo perduto, di importo non superiore al **80% della spesa ammessa**, elevabile di un ulteriore 10% in caso di impresa a **maggioranza femminile o giovanile** o in possesso del **rating di legalità**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le ONLUS di diritto (Organizzazione di volontariato, ONG Organizzazioni non governative, Cooperative sociali o loro consorzi)
- I soggetti ONLUS
- Le imprese sociali

I programmi di spesa devono essere realizzati **entro 12 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **macchinari, impianti e attrezzature**, programmi informatici, brevetti, licenze e marchi, certificazioni e know how

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea/la-tua-impresa-no-profit>



RESTO AL SUD:

Incentivi per sostenere la nascita di **nuove imprese promosse da giovani nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia**

Le agevolazioni sono concesse a copertura del 100% delle spese, per **programmi di investimento** di importo non superiore a **€ 200.000**, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di: finanziamento bancario, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al **65% della spesa ammissibile**, concesso da un istituto di credito aderente alla convenzione tra Invitalia e ABI e garantito dal **Fondo di garanzia per le PMI**, e di **contributo a fondo perduto** di importo non superiore al 35% della spesa ammissibile

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- I giovani di età compresa tra i 18 e 35 anni
- Le società (comprese le Cooperative) e le ditte individuali costituite successivamente alla data del 21 giugno 2017
- I team di persone che si costituiscono entro 60 giorni (120 se residenti all'estero) dopo l'esito positivo dell'istruttoria

Sono ammissibili le attività di: **produzione di beni** nel settore dell'industria, artigianato, trasformazione dei prodotti agricoli, pesca e acquacoltura; **fornitura di servizi** alle imprese e alle persone; **turismo**

I programmi di spesa devono essere realizzati **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **ristrutturazione o manutenzione straordinaria di beni immobili**, macchinari, impianti e attrezzature, programmi informatici, servizi ITC, altre **spese utili all'avvio** dell'attività (materie prime, materiali di consumo, utenze e canoni di locazione, canoni di leasing, garanzie assicurative)

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/resto-al-sud.html>

ITALIA ECONOMIA SOCIALE:

Incentivi volti a favorire la **nascita e la crescita di imprese** con obiettivi di **utilità sociale** e di **pubblico interesse** su **tutto il territorio nazionale**

Le agevolazioni sono concesse a copertura del 80% delle spese, per **programmi di investimento** di importo compreso fra **€ 200.000 e € 10 mln**, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di:

- **Finanziamento agevolato** al tasso dello 0,5% annuo, della durata massima di quindici anni e di importo non superiore al 70% del finanziamento complessivo, accompagnato necessariamente da un **finanziamento bancario**, di importo non superiore al 30% del finanziamento complessivo, concesso da un istituto di credito aderente alla convenzione tra MiSE, ABI e CDP
- **Contributo a fondo perduto** di importo non superiore al 5% della spesa ammissibile e per programmi d'investimento non superiori a **€ 3 mln**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le imprese sociali costituite in forma di società
- Le cooperative sociali e relativi consorzi
- Le società cooperative aventi qualifica di ONLUS



Sono ammissibili le attività che perseguono gli obiettivi di: incremento occupazionale di **lavoratori svantaggiati**, **inclusione sociale** di persone vulnerabili, **salvaguardia e valorizzazione** dell'**ambiente**, del **territorio** e dei **beni storico-culturali**, assicurare una risposta innovativa e socialmente responsabile ai bisogni dei territori e delle comunità locali

Sono ammissibili le spese in: **ristrutturazione di fabbricati, opere edili e murarie**, macchinari, impianti e attrezzature, programmi informatici, brevetti, licenze e marchi, formazione specialistica, consulenze specialistiche, studi di fattibilità, progettazione e direzione lavori, spese per l'ottenimento di certificazioni ambientali

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/rafforziamo-le-imprese/italia-economia-sociale>

Ulteriori informazioni sulle linee di finanziamento attivabili presso INVITALIA potranno essere richieste alla dott.ssa Giulia Zanotti utilizzando l'indirizzo email: gzanotti@invitalia.it, oppure il numero di telefono 0642160368



5.4 Partner

Partner Promotori

- MiBACT
- Ministero della Difesa – DIFESA SERVIZI S.p.A
- MEF – Agenzia del Demanio

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale.

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che, a vario titolo, possono essere attivate dagli aggiudicatari delle procedure ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione dei progetti di valorizzazione proposti (Regioni FESR POR/PSR, Istituto per il Credito Sportivo, Ente Nazionale per il Microcredito, Invitalia).

Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI è un'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui Invitalia, ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, Cittadinanzattiva, AICA, Istituto per il Credito Sportivo.

A tali iniziative si aggiungono le partnership avviate in occasione di altri progetti che potranno contribuire all'iniziativa, come ad esempio: Touring Club Italiano, Italiacamp, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet, Ente Nazionale per il Microcredito, Agenzia Nazionale Giovani.



Allegati

Allegare: certificato di destinazione urbanistica, vincolo di tutela e planimetrie fabbricato



LA RESPONSABILE

DELL'U.O. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DEMANIO MARITTIMO

Vista la richiesta presentata dal **Settore PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO U.O. Patrimonio del Comune di Rosignano Marittimo** in data 15/06/2018, di certificato di destinazione urbanistica di un terreno meglio distinto al catasto in fg. di mappa n. 10 part. n. 142-115-112-116-404-406-409-108;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 13 del 20/01/2004, pubblicato sul B.U.R.T. n. 14 del 07/04/2004, aggiornato con delibera G.C. n. 38 del 28/03/2006;

Visto il Regolamento Urbanistico (R.U.) parzialmente approvato con delibera consiliare n. 162 del 17/11/2008, divenuto efficace alla sua pubblicazione sul B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008, parzialmente approvato con delibera consiliare n. 116 del 21/04/2009, divenuto efficace alla sua pubblicazione sul B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto Dirigenziale n. 831 del 26/05/2016 "Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio – assetto organizzativo", il Decreto Dirigenziale n. 580 del 14/03/2017 "delega di funzioni e specifiche responsabilità" ed il Decreto Dirigenziale n. 3138 del 29/12/2017, "conferma degli incarichi delle posizioni organizzative per l'anno 2018";

con la presente

CERTIFICA

- Che l'area di cui sopra, meglio individuata nella planimetria allegata munita di timbro e controfirmata dalla sottoscritta Responsabile, risulta nel vigente atto di governo con le

seguenti previsioni:

VIABILITA' ESISTENTE (part. 142 porz.-115 porz.-404 porz.);

AREA "pp" (part. 142-115-112-116-404-406-409-108).

- Che il Regolamento Urbanistico (R.U.) prevede, per tale area, la seguente normativa:

Area "pp": individuata nelle tavole PP "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche", TU "Territorio urbano" e TR "Territorio rurale", è la parte del territorio comunale di rilevante valore ambientale e paesaggistico e si trova sia nei centri abitati che nel territorio rurale. Nel caso specifico è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" del D.M. 1444/68. In particolare l'area di cui sopra risulta parzialmente inserita nelle aree e beni soggetti a vincoli di cui D.L.gs 22/01/2004 n. 42 "Territori coperti da foresta e da boschi", parzialmente inserita nelle aree con formazioni arboree lineari (di argine, ripa e golena, siepi, di arredo e stradali) identificate con la sigla b12 e inserita nelle aree di pregio paesaggistico identificate con la sigla b20. La normativa inerente l'area "pp" è meglio specificata nelle N.T.A. del R.U. al titolo II capo II, art. 28 e seguenti nonché nella L.R.T. 10/11/2014 n. 65.

Viabilità esistente: è la parte del territorio comunale interessata dalla viabilità esistente. Comprende, oltre alla sede viaria, anche gli spazi accessori, e quelli per lo scambio fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. La normativa inerente la viabilità è meglio specificata nelle N.T.A. del R.U. all'art. 95.

- In particolare sulla particella 115 del fg. 10 insiste un fabbricato censito nell'allegato 3 "Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico" delle N.T.A. del R.U. con la scheda numero "A-6-001".

- Tali aree ricadono parzialmente in zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (lettera G "Territori coperti da foresta e da boschi"), meglio individuata nella tavola TA-1 "carta generale dei vincoli" allegata al

Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico e nell'integrazione al piano di indirizzo territoriale (PIT) della Regione Toscana con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera C.R.T. n. 37 del 27/03/2015 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015.

- Tali aree ricadono parzialmente nelle invarianti e risorse agroambientali del P.T.C. Villa Mirabello 4 identificate con la sigla b1 meglio individuate nelle tavole PP "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche" del R.U..

- Tali aree ricadono in zona soggetta al vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267 e Regolamento d'attuazione 16/05/1926 n. 1126, meglio individuata nella tavola TA-1 "carta generale dei vincoli" allegata al Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

- Tali aree ricadono parzialmente nella fascia di rispetto stradale meglio individuata nella tavola TA-1 "carta generale dei vincoli" allegata al Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico e normata all'art. 94 delle N.T.A. del R.U..

- Tali aree risultano parzialmente inserite nei complessi vegetazionali e artificiali da conservare e tutelare individuati nella Tavola FF-1 "Carta delle aree protette, di interesse ambientale ed elementi di interesse naturalistico" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

- Tali aree sono classificate sismiche in base alla delibera C.R.T. n. 431 del 19/06/2006 e successive modifiche ed integrazioni e normate all'art. 44 delle N.T.A. del R.U..

- *Si fa presente che in data 29/08/2017 con delibera C.C. n. 114 è stato adottato il Piano Operativo Comunale pertanto si applicano le misure di salvaguardia in pendenza dell'efficacia dello stesso, ai sensi ed agli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, dell'art. 103 della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 e sue successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 142 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Operativo (P.O.).*

Il presente certificato è rilasciato, in conformità di quanto previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6



giugno 2001 n. 380 e succ. mod. e int. (ex art. 18 della Legge 28.2.1985 n. 47), insieme
alla allegata planimetria munita di timbro d'ufficio.

Rosignano Marittimo, li 20/06/2018

La Responsabile dell'U.O. Pianificazione Territoriale

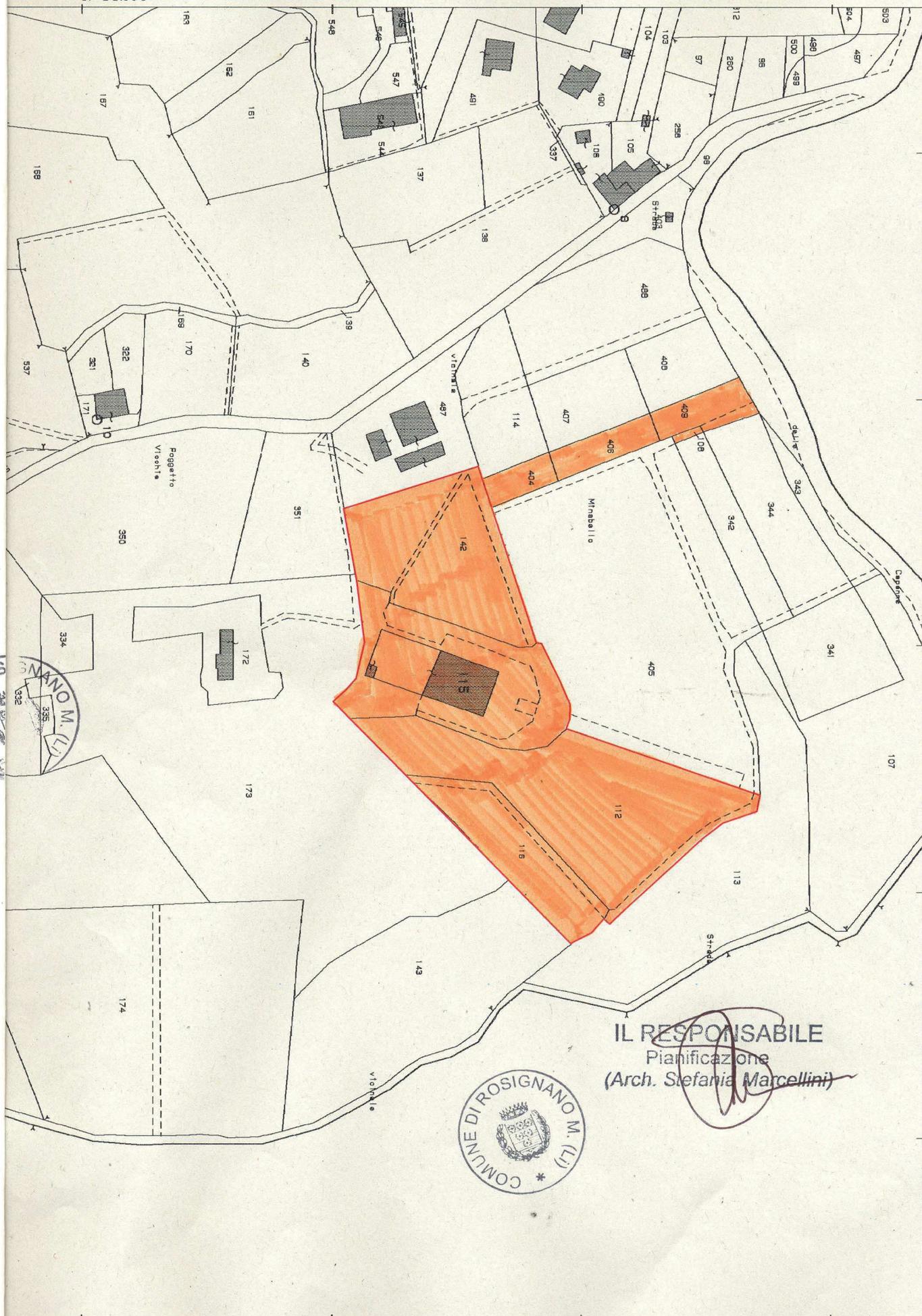


Demanio Marittimo
(Arch. Stefania Marcellini)

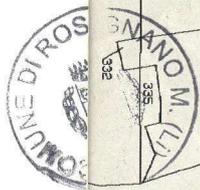
A handwritten signature in red ink, appearing to be "Stefania Marcellini", written over a horizontal line.



N=18200



sieme
toriale
rittimo
cellini)



IL RESPONSABILE
Pianificazione
(Arch. Stefania Marcellini)

Ufficio Provinciale di LIVORNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. LI 51004 del 2014
Pag. 1 - Segue

La presente copia consta di 3 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio
TRASCRIZIONE del 1978 - Reg. Particolare 6905(documento non informatizzato).
Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: COMUNE ROSIGNANO

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 3

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	16,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

CONSERVATORE
(CIMAROLI ROSSELLA)
IL GERENTE
MONICA FALIANI





VOL. 468 Mod. 60

18324

Nr. 9341 d'Ordine

Mod. 41
(Antichità e Belle Arti)

Nr. 6905 particolare

20 NOV 1978

IL MINISTRO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Vista la legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico;

Ritenuto che l'immobile **VILLA CUBBE O MIRABELLO con l'annesso PARCO e GIARDINO**

sito in Provincia di **Livorno** Comune di **Rosignano Marittimo**

frazione di **Gabbro** segnato in catasto a numeri **115 sub. 1 e 2,**
248, 249 del foglio n° 10 del N.C.E.U. del Comune di Rosignano M.

è proprietà ~~(di comproprietà)~~ della Società per Azioni **"TENUTA DEL GABBRO"**

~~na=====~~ con sede in Roma

confinante con i mappali nn. 112, 241 e 142 dello stesso foglio n° 10

ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perchè la Villa, edificata VII sec., è un interessante esempio di architettura tardo barocca nata dallo arsi su una tipologia frequente nell'architettura residenziale toscana (di uzione e caratterizzazione degli spazi interni, gusto romanico), di elementi ativo-strutturali propri della contemporanea produzione lombarda (facciata a mossa da archi spezzati, curve e pinnacoli). L'edificio, a pianta rettangola evidenzia per la severa semplicità delle sue forme architettoniche, armoni te scandite da aperture profilate in pietra serena. Una sequenza di secolari e-verdi recinge su tre lati la costruzione; sul quarto si apre un ameno giar pensile, chiuso sul fondo da una torretta merlata e da un ponticello raccorda piano del giardino, entrambi di tradizione neo-gotica.

DECRETA:

l'immobile **VILLA CUBBE O MIRABELLO con l'annesso PARCO e GIARDINO**

come sopra descritto, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939, n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà notificato in via amministrativa al proprietario domiciliato in per la Socie tà proprietaria, al Sig. PALADINI Paladino domiciliato in

Lucca Via Paladio T. 51 N. 61

per mezzo del messo comunale di Lucca

BRANCIO

A cura del competente Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici,
Artistici e Storici di Pisa

esso verrà quindi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Roma, 2 OTT. 1978 19



IL MINISTRO
P. SOTTOSCRITTO
SECRETARIO DI STATO
F. LO SPIELLA

Per copia conforme:
Il Capo della Divisione

VERBALE DI NOTIFICA

Su richiesta del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, io sottoscritto, messo del Comune di Lucca ho, in data di oggi, notificato il presente decreto a Polacchi Polacchi mediante consegna fattane al domicilio suindicato, a mezzo di persona qualificatasi per D. G. G. G.

Giustini adetta alla consegna

Data 7-11-78



IL MESSO COMUNALE

