

AFFIDAMENTO A TERZI, MEDIANTE LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI, DEL COMPLESSO DENOMINATO CENTRO DELLA NAUTICA, UBICATO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, FRAZIONE DI VADA

LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE

Bozza 07 marzo 2019



PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare mediante locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici, per un periodo non superiore ad **anni 30**, il complesso di proprietà del Comune di Rosignano Marittimo e della Provincia di Livorno denominato Centro della Nautica, ubicato nella frazione di Vada, come di seguito descritto.

La finalità che con la locazione si intende perseguire è quella di valorizzare il complesso immobiliare mediante proposte progettuali di recupero, riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle aree e delle strutture presenti, nonché proposte di attività gestionali che valorizzino il più possibile il bene.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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.

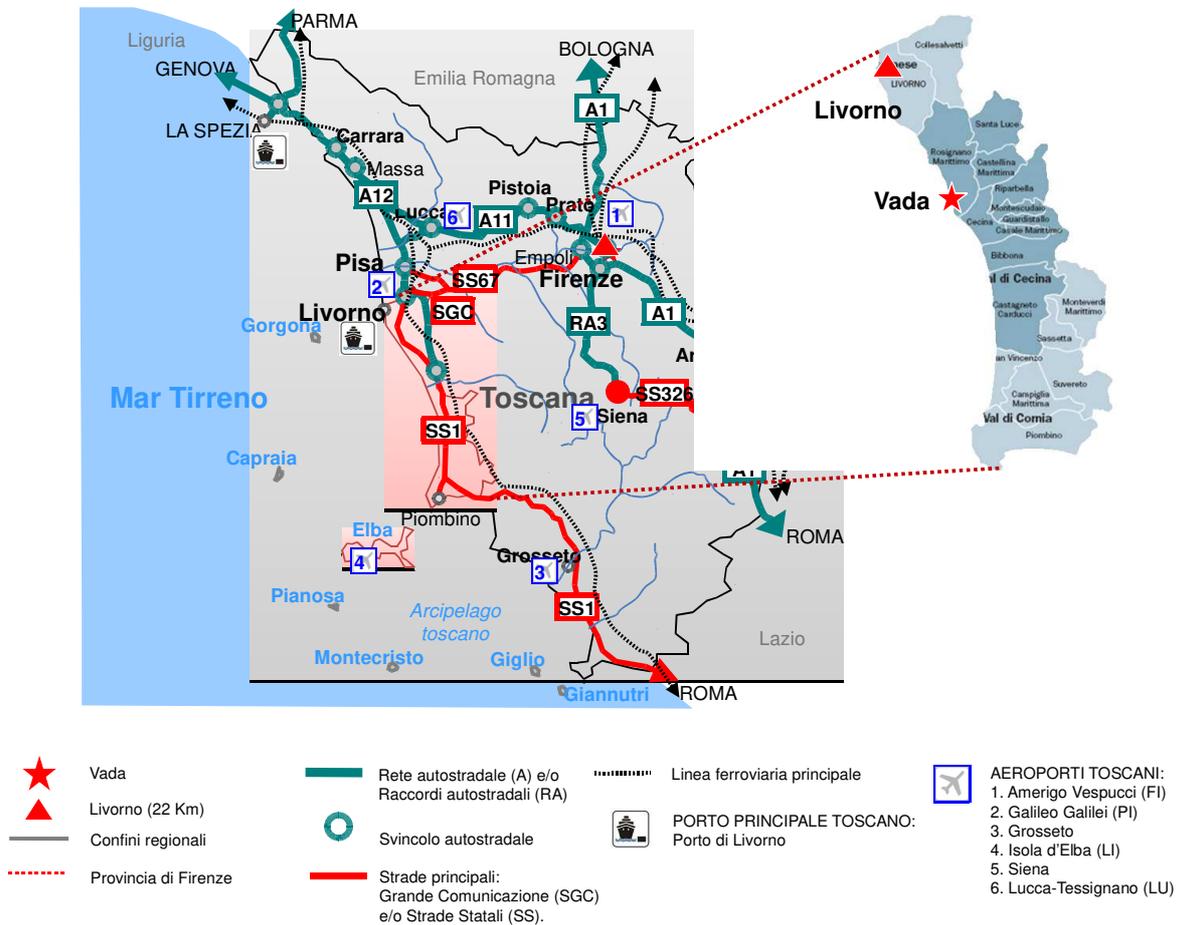
Fig. 1 - Inquadramento a livello regionale



Il complesso di cui alle presenti linee guida 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.

Fig. 2 - Inquadramento a livello provinciale e principali infrastrutture



Il Centro della Nautica, ubicato nella frazione di Vada, dista circa 8 Km dall'abitato di Rosignano Marittimo, 32 km da Livorno e circa 120 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

Stazione ferroviaria di Vada

Collegamenti aerei

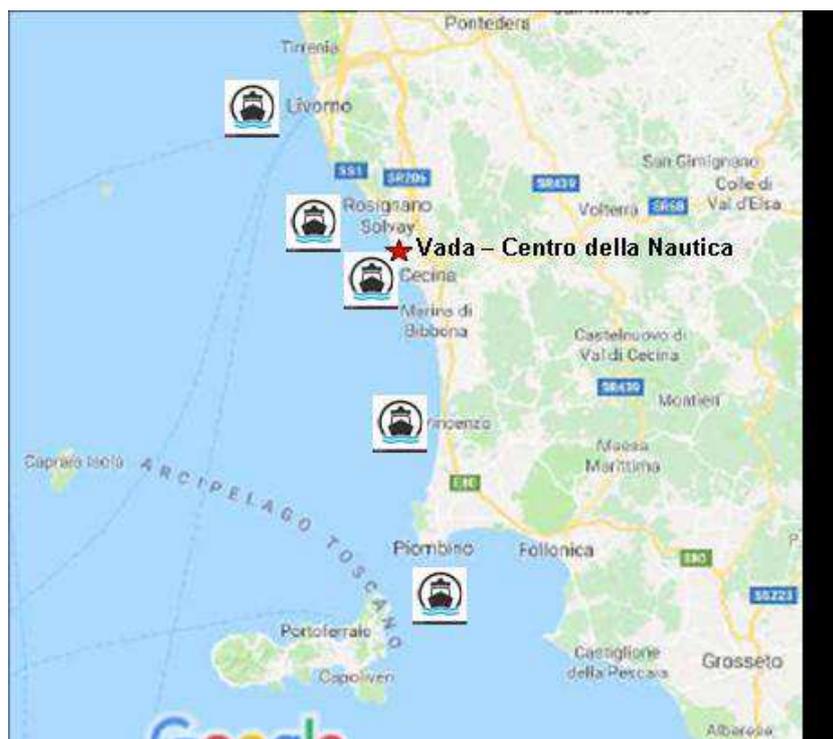
Aeroporto di Pisa Galileo Galilei (34 Km)

Aeroporto di Firenze A.Vespucci (96 km)

Collegamenti marittimi

- Porto di Livorno (32 Km)
- Porto turistico di Rosignano Solvay (5,7 km)
- Porto turistico di Cecina (8 km)
- Porto turistico di San Vincenzo (35 km)
- Porto di Piombino (60 km)

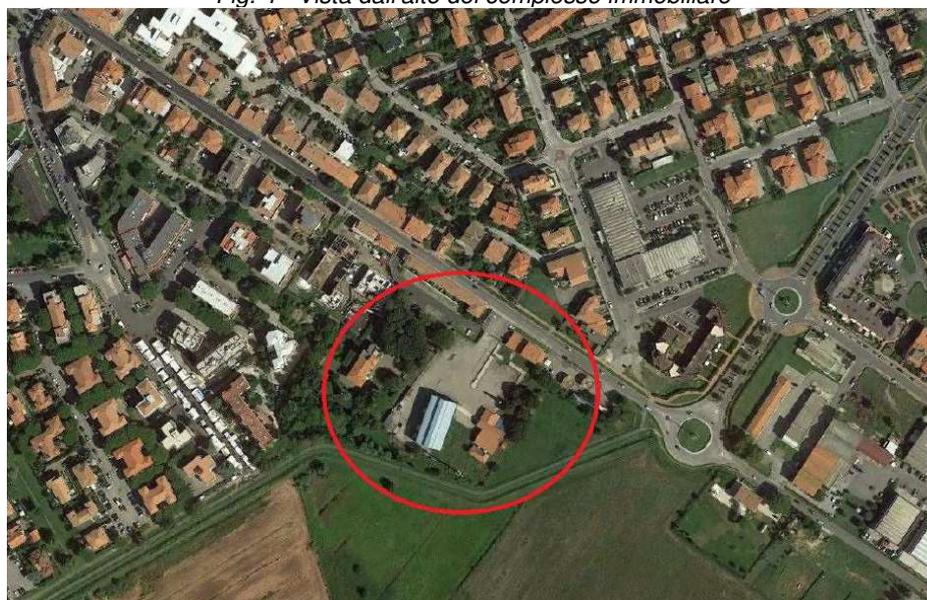
Fig. 3 - Principali porti e porti turistici della Provincia di Livorno



Il complesso oggetto di locazione è ubicato nella frazione di Vada, via Aurelia n. 53 A ed è delimitato da una recinzione e un cancello. Il complesso comprende i seguenti immobili:

- un **capannone**, composto da un unico vano di notevole altezza (variabile da 9,15 a 12,80 mt) e una superficie coperta di mq. 722,00;
- un **fabbricato polivalente**, già destinato ad attività ricreative e culturali (bar, sala convegni/riunioni, uffici) con una superficie complessiva di mq. 470,00 oltre a ulteriori mq. 67 di tettoia;
- un **piazzale esterno**, in parte destinato a spazio espositivo, della superficie di circa mq. 7300.

Fig. 4 - Vista dall'alto del complesso immobiliare



INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE STRUTTURE PRESENTI NELL'AREA

Il nucleo originario dell'odierno Centro della Nautica risale al 1873, quando Francesco Tardy iniziò le opere di realizzazione di una fonderia per la produzione della ghisa. La struttura comprendeva lo stabilimento, l'officina, il forno e le abitazioni per operai con i sottostanti magazzini (denominato il Vaticano).

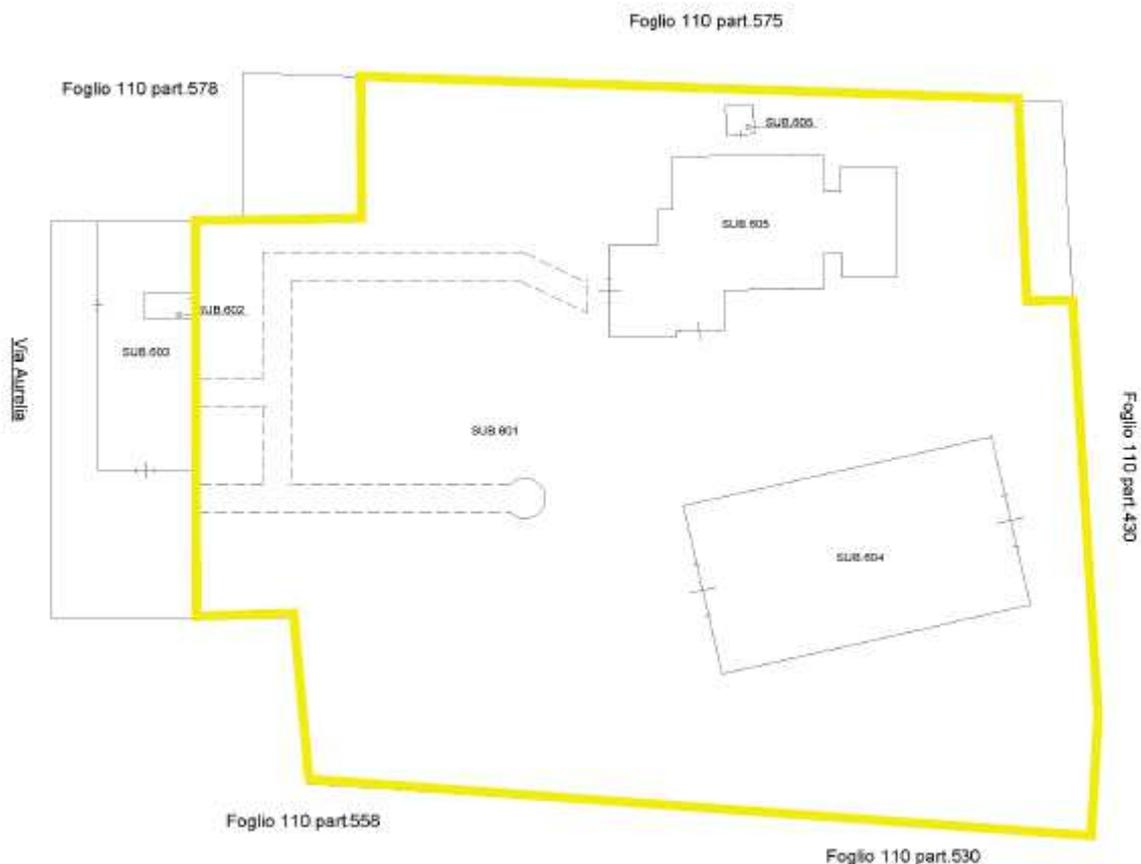
Il complesso ha cessato la produzione nel 1898 circa. Negli anni successivi le strutture sono state utilizzate per svariati usi artigianali e industriali fino al completo abbandono e alla cessione dell'area di lavorazione all'Amministrazione comunale.

In data 23/09/1989 l'immobile è diventato di proprietà del Comune di Rosignano Marittimo. In data 23/02/1993 il Comune ha ceduto ¼ della proprietà alla Provincia di Livorno.

A seguito di richiesta di verifica di interesse storico ai sensi dell'art. 12 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., il Ministero dei Beni e delle attività culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, ha comunicato che l'immobile in questione *“non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, ..., non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii”*.

Il complesso risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Fg. 110 part. 543 sub 604 categoria D/7 e sub 605 categoria D/8, il tutto come meglio specificato nella scheda allegata al presente documento.

Fig. 5 - planimetria area



La frazione di Vada è molto frequentata d'estate. La struttura è vicinissima alla piazza centrale di Vada ed è anche adiacente alla pista ciclabile che arriva fino alle vicine spiagge.

Il capannone

Il capannone è l'edificio più recente dell'intero complesso, realizzato nel periodo 1990/1992, presenta le caratteristiche dei capannoni di tipo industriale, con pianta rettangolare di dimensioni mt. 20,06 x 36,00 e sup. 722,00 mq.

L'immobile è composto da un unico vano di notevole altezza (variabile da 9,15 a 12,80 mt.) e ha una struttura portante in acciaio con tamponamenti in vetro, ad eccezione dei due lati corti che sono realizzati in muratura e sui quali si aprono le grandi porte di accesso.

La copertura, che presenta due altezze differenti e due file di lucernari orizzontali, è in pannelli metallici.

L'edificio, al cui interno non sono collocati servizi igienici, è provvisto del solo allaccio all'utenza elettrica.

La pavimentazione interna è in cemento. Le murature sono semplicemente intonacate e tinteggiate, senza presenza di rivestimenti.

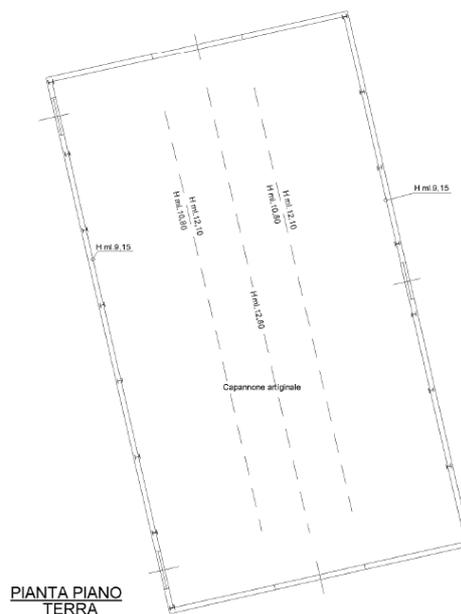
La pareti interne sono quasi esclusivamente composte dalle ampie vetrate che non presentano elementi apribili ad eccezione di due porte.

Diversamente dall'interno, la superficie esterna delle parti in muratura è rifinita con blocchi a faccia vista.

L'immobile necessita di importanti interventi di manutenzione, anche a causa dei danni subiti dallo stesso da importanti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura e dalle vetrate laterali. Vista l'epoca di realizzazione, l'immobile risulta non adeguato alle norme vigenti sia in materia di costruzioni in zona sismica, sia in materia di prevenzione incendi.



Fig. 6 - planimetria capannone



Il fabbricato polivalente

Il fabbricato destinato ad attività ricreative e culturali, della superficie complessiva di mq. 470 oltre a mq. 67 di tettoia, è stato realizzato nel 1873 ed era l'area di lavorazione della fonderia.

A testimonianza del suo passato rimane ancora adesso la vecchia ciminiera del forno di fusione, anche se per ragioni di sicurezza la sommità della stessa è stata mozzata per ridurne l'altezza.

L'immobile presenta pianta irregolare e altezze differenziate nei vari ambienti, la struttura portante è in muratura.

La copertura in parte a capanna e in parte a padiglione è in orditura lignea.

L'edificio è allacciato alle utenze di energia elettrica, acqua e gas oltre agli allacci alle fognature bianca e nera.

Gli impianti risultano funzionanti, ma necessitano di importanti interventi di manutenzione e adeguamento alle normative vigenti e sono privi di certificazioni. In particolare attualmente la Centrale Termica è a comune con un altro immobile esistente sulla via Aurelia, ma non oggetto della presente valorizzazione: sarà pertanto necessario realizzare una nuova Centrale Termica separata e indipendente per il complesso in oggetto.

Gli ambienti presentano pavimentazioni in piastrelle di piccola pezzatura disposte ad orditura regolare e i servizi igienici presentano adeguati rivestimenti murari.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e l'orditura lignea del tetto è a vista e necessita di trattamento antitarlo.

L'esterno dell'edificio è in parte intonacato e tinteggiato e in parte rifinito con mattoncini faccia vista.

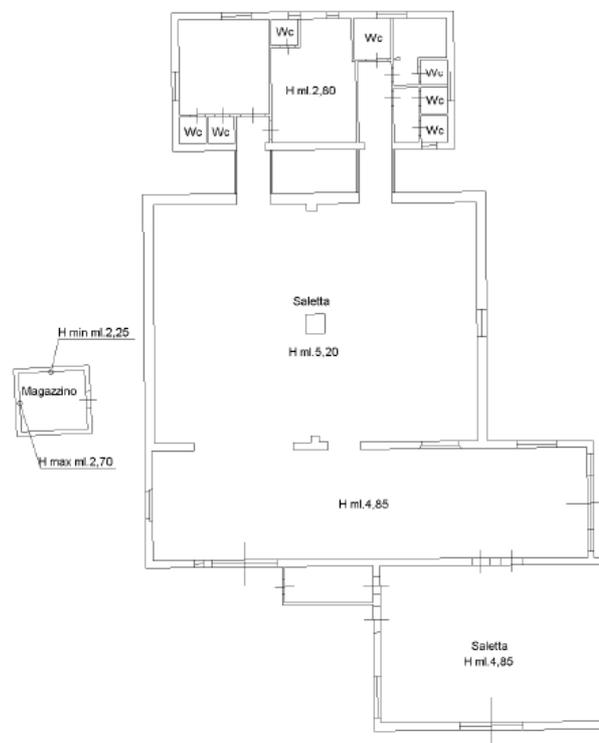
In adiacenza al fabbricato è presente un'ampia area coperta da pergolato con struttura metallica e telo ombreggiante.

Le maggiori criticità dell'immobile riguardano gli intonaci, sia interni che esterni, le infiltrazioni di acque meteoriche provenienti da alcuni infissi, nonché la presenza di umidità diffusa proveniente dal terreno.





Fig. 7 - planimetria fabbricato



PIANTA PIANO TERRA

Spazi esterni

La struttura è dotata di un'ampia corte esclusiva e recintata della superficie di ca mq. 7300. La maggior parte della corte è pavimentata con betonelle carrabili, con presenza di due percorsi pedonali rilevati rispetto al piano di campagna. Detti percorsi, che non hanno alcuna finalità di collegamento delle strutture e che si interrompono all'interno dello stesso piazzale, avevano la funzione di evocare i moli del porto al fine di destinare detto spazio ad attività di esposizione delle imbarcazioni.

Le aree a verde, minoritarie rispetto alle superfici pavimentate, sono marginali rispetto al complesso.

Estratto art. 90 NTA adottate con delibera CC n. 41 del 26/06/2018

4. Norme generali

- 4.1. Gli interventi ammessi sugli edifici, le aree e le attrezzature di cui al comma 2, nel rispetto delle specifiche normative di settore e di eventuali limitazioni di cui ai commi successivi, sono:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia conservativa
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b"
 - sostituzione edilizia "R5";
 - Addizione volumetrica "R6a", "R6b";
 - ristrutturazione urbanistica;
 - nuova costruzione;
 - opere pertinenziali a supporto delle attività.
- Sono ammesse le strutture temporanee legate all'attività nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente.
- 4.2. Sono sempre ammessi interventi di sistemazione ambientale e degli spazi esterni anche per manifestazioni ed eventi legati all'attività principale dell'attrezzatura. In tal caso sono ammessi manufatti temporanei legati allo svolgimento dell'evento. Gli spazi pertinenziali possono sempre essere utilizzati per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.
- 4.3. Destinazioni d'uso sempre ammesse: mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, Commerciale categoria 3 sottocategoria 3.03, direzionale e di servizio categoria 5, sottocategoria 5.015.02, 5.03 , 5.04 , 5.05 , 5.06 , 5.07 , 5.08, 5.09, 5.10, e 5.13, Commerciale all'ingrosso e depositi categoria 6 sottocategoria 6.02 oltre a quanto specificato per ciascuna zona F.
- 4.4. Per i nuovi impianti valgono le norme di settore vigenti anche ai fini del loro dimensionamento.
- 4.5. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.
- 4.6. Parametri urbanistici da rispettare:
- altezza: quella necessaria alla tipologia di impianto e/o edificio,
 - min. 25% di area permeabile sul lotto di pertinenza;
 - Ds min. ml 5.00
 - Dc min. ml 5.00
 - Df min ml 10.00
- 4.7. Gli interventi possono essere attuati dal Comune, da altri Enti o da soggetti privati. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione, le regole di gestione (compresa la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune o all'Ente competente) i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione.
- 4.8. Disciplina urbanistico commerciale ammessa sugli edifici, le aree e le attrezzature di cui al precedente elenco: è consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie

di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, se non diversamente disciplinato dalle norme della zona specifica.

..... omissis

5.1.8.3 sottotessuto "F1c" Via Aurelia – Centro della Nautica – UTOE 2

L'area è in parte destinata a Centro Civico della frazione di Vada ed in parte destinata ad esposizione permanente per la vendita, la manutenzione e refit di imbarcazioni nuove e usate.

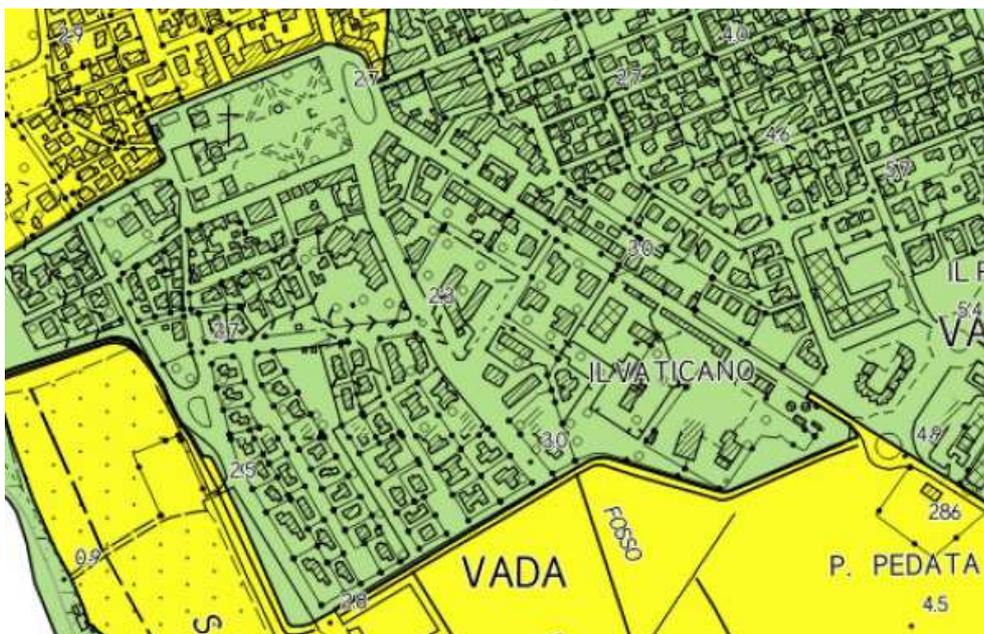
Oltre al mantenimento delle funzioni esistenti è' ammessa la realizzazione nell'immobile di scuola di formazione per tutti gli operatori del settore.

Nel sottotessuto valgono le norme di cui al comma 4 del presente articolo.

Con riferimento alla pericolosità geologica (v. Tav. GEO1.3 "Carta della pericolosità geologica") si evidenzia che l'area ricade in classe "G1 pericolosità bassa".

Con riferimento alla pericolosità idraulica, come evidenziato nella figura successiva, l' area ricade in Pericolosità idraulica I2 "pericolosità media".

Fig. 9 - Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica
Estratto Tav GEO3.3 " Carta della pericolosità idraulica"



CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE DELLA ZONA

All'interno dell'area del Centro della Nautica, nel piazzale di fronte al fabbricato in muratura, è presente un pozzo, ID 17359, realizzato nel 1938, con diametro 300 cm e profondo 8 mt., uso igienico-assimilati. Sono presenti inoltre, un gruppo di pompaggio e un quadro di comando, dei quali non è garantito il funzionamento. Nel caso di approvvigionamento di acqua sotterranea dal pozzo, il locatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a definire la concessione con gli uffici della Regione Toscana, assumendosi l'onere di realizzare tutti gli interventi/opere necessari.

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

La finalità perseguita con la locazione di valorizzazione e utilizzazione economica è quella di riqualificare il complesso immobiliare mediante una ristrutturazione e una conduzione dello stesso che favoriscano l'apertura di nuove attività di impresa, preferibilmente operanti nel campo della nautica.

L'Amministrazione Comunale e la Provincia di Livorno ritengono opportuno non predisporre il progetto di valorizzazione del complesso lasciando l'iniziativa al privato concorrente, ma pongono come vincolanti le seguenti indicazioni:

- riqualificazione dei fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici)
- eventuale realizzazione di nuovi volumi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, necessari per le attività proposte nella riqualificazione
- esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'uso proposto in sede di offerta
- mantenimento della ciminiera come testimonianza storica dell'area e messa in sicurezza della stessa
- garantire la presenza di un percorso carrabile che consenta al gestore della telefonia mobile di effettuare eventuali interventi di manutenzione dell'impianto presente nel piazzale.

Saranno, in particolare, valutate le azioni che i partecipanti intendono intraprendere al fine di garantire:

- a) coerenza della proposta con il sistema territoriale e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico
- b) benefici per il territorio coinvolto in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica
- c) unitarietà del complesso e dei suoi elementi costitutivi
- d) sviluppo delle superfici e delle strutture nel rispetto dell'organicità del complesso
- e) compatibilità della proposta di valorizzazione con le attività svolte all'interno del Centro Civico comunale adiacente

Ogni intervento previsto dovrà essere realizzato in linea con le caratteristiche architettoniche delle strutture presenti nell'area, ben inseriti nell'ambiente, e nei limiti urbanistici consentiti dall'applicazione del regime di salvaguardia tra il Regolamento Urbanistico vigente e il Piano Operativo Comunale adottato.

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

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

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

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

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

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