

AFFIDAMENTO A TERZI DI AREE UBICATE IN ROSIGNANO SOLVAY, TRA VIA BERTI MANTELLASSI E VIA AURELIA.

LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE E GESTIONE DELLE AREE



PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione di valorizzazione e utilizzazione economica, per un periodo non superiore ad anni 20, le aree di proprietà comunale ubicate nella frazione di Rosignano Solvay tra via Berti Mantellassi e via Aurelia, sulle quali insistono alcune strutture come meglio di seguito descritte.

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

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.

È 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 Comune di Rosignano Marittimo, che comprende un vasto territorio e 7 frazioni (Rosignano Solvay, Vada, Castiglioncello, Nibbiaia, Gabbro e Castelnuovo della Misericordia) fa parte della 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



Le aree di cui alla presente linea guida, sono ubicate nella frazione di Rosignano Solvay che dista circa 5 Km dall'abitato di Rosignano Marittimo, circa 22 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 Rosignano Solvay

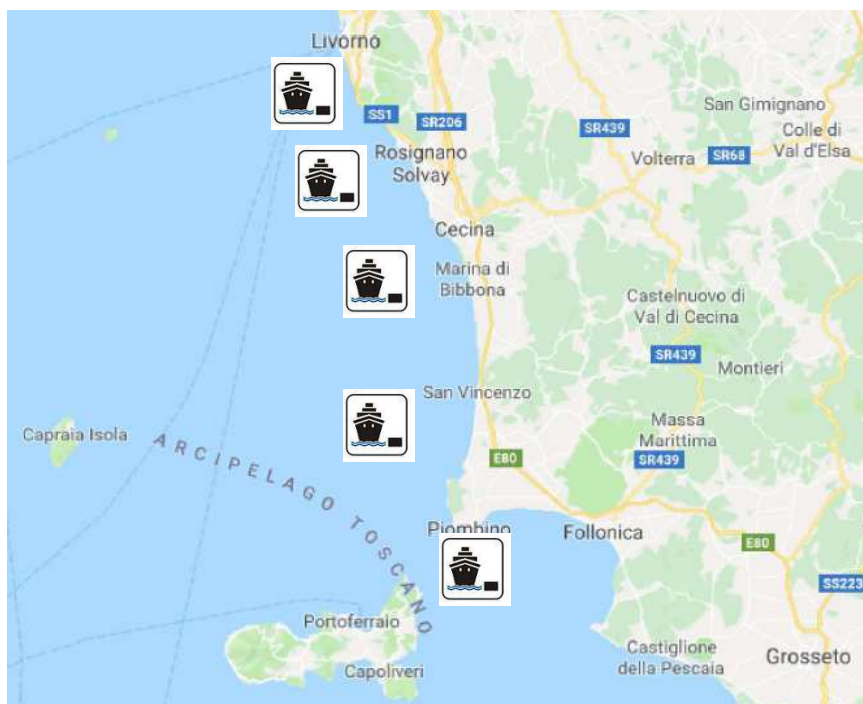
Collegamenti aerei

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

Collegamenti marittimi

- Porto di Livorno (22 Km)
- Porto turistico di Rosignano Solvay 0,5 km)
- Porto turistico di Cecina (13 km)
- Porto turistico di San Vincenzo (45 km)
- Porto di Piombino (70 km)

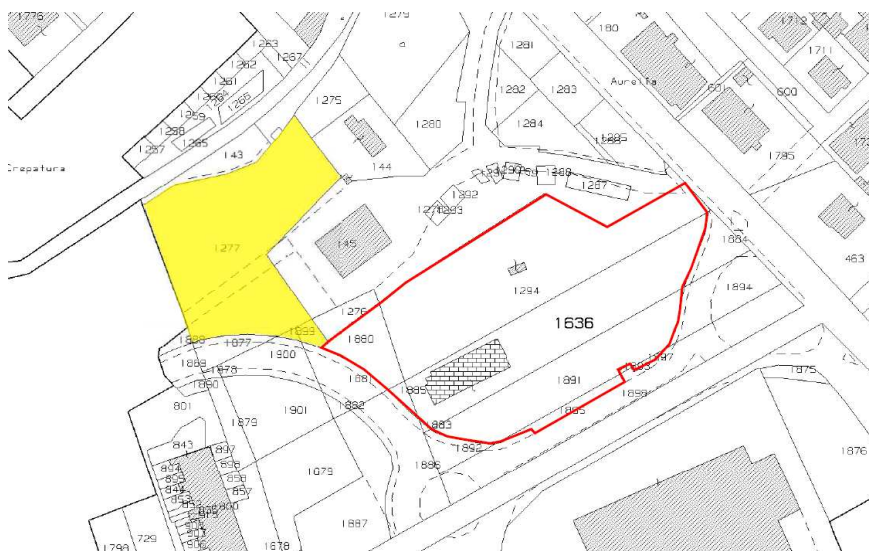
Fig. 3 - Principali porti e porti turistici della Provincia di Livorno



OGGETTO DELLA CONCESSIONE

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

Fig. 4 – Planimetria Immobile



Le strutture presenti nell'area fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune.

I beni, che vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si compongono di un'area verde di circa 5.000 mq (area con contorno rosso nelle Fig.4 e Fig.5) e risultano censiti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo nel foglio n. 66:
 - particella 1294 sub. 601 (pista da ballo e palco)
 - particella 1636 sub 602 (bar, ufficio, magazzino)
- al Catasto Terreni del Comune di Rosignano Marittimo nel foglio 66 particelle: 1885, 1891, 1897, 1895, porz. 1880.

Fig. 5– Vista dall'alto dell'area in concessione



Il complesso di cui alla presente linea guida è posto in un contesto di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

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

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

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

Il complesso in questione risulta composto da:

- fabbricato principale, completo di bar, veranda, magazzino, sala tv, sala gioco carte, ufficio, servizi igienici
- pista da ballo con palco
- campo bocce.

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

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

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

Il complesso è allacciato alla fognatura nera, ma non si garantisce la perfetta efficienza, eventuali interventi che si rendessero necessari all'adeguamento e miglioramento saranno posti a carico del concessionario.

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

Il concessionario dell'area di cui sopra dovrà provvedere anche alla manutenzione ordinaria, pulizia e sorveglianza dell'ulteriore area del Parco di ca. 2.000 mq., come individuata con colorazione gialla nella planimetria, Allegato A.

Detta area dovrà essere mantenuta aperta per la libera fruizione da parte della collettività provvedendo alla manutenzione ordinaria del verde e degli arredi presenti.

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

Il complesso oggetto di concessione si compone di:

Immobilabile Principale Bar e servizi igienici

Fabbricato principale che sorge al centro del parco composto da bar, veranda, magazzino, sala tv, sala gioco carte, ufficio, servizi igienici con una superficie coperta complessiva di circa 200 mq.

La struttura dell'edificio risulta essere in muratura di mattoni.

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

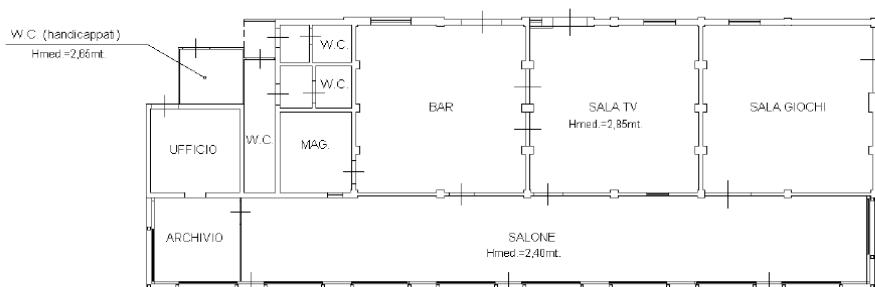
Dal momento della consegna dell'immobile il concessionario dovrà procedere con la sostituzione del manto di copertura.

La veranda ha la copertura in lastre di vetroresina sorrette da struttura lignea.



Fig. 6 – Planimetria Immobiliare principale

PIANO TERRENO



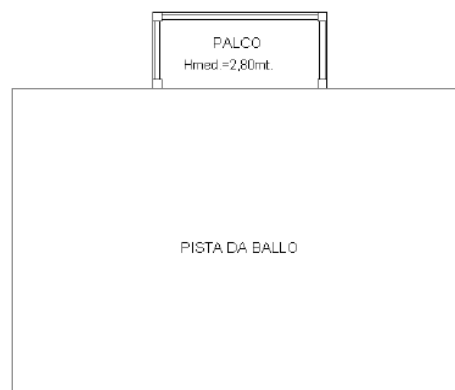
Pista da ballo con palco

Il palco realizzato con struttura in muratura avente il piano rialzato rispetto alla pista di circa 60 cm con in adiacenza pista da ballo pavimentata.



Fig. 7– Planimetria pista da ballo e palco

PIANO TERRENO



All'interno del parco è presente, altresì, un pozzo, ID 19943.

Resta escluso dalla concessione il pozzo presente all'interno del parco, per il quale il Comune potrà consentire il parziale utilizzo al concessionario previo separato e successivo accordo tra le parti.



All'interno del parco è presente altresì un'area attrezzata per giochi dei bambini, le relative attrezzature rimarranno nella titolarità del Comune che si farà carico delle manutenzioni straordinarie, della sostituzione dei pezzi ammalorati e dell'eventuale sostituzione completa dei giochi; il concessionario dovrà farsi carico della pulizia, della manutenzione ordinaria, della tinteggiatura, nonché della sorveglianza sulla integrità delle attrezzature, provvedendo a segnalare tempestivamente al Comune eventuali malfunzionamenti o criticità che possono pregiudicare la sicurezza nell'uso di tali attrezzature.

7. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.
8. Sulle strutture esistenti all'interno delle aree a verde sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia conservativa;
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
 - Sostituzione edilizia "R5";
 - Addizione volumetrica "R6a"
9. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 sottocategoria 3.03 con caratteristiche di esercizi di vicinato; Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategoria 5.02, 5.03, 5.07, 5.09, 5.13.
10. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, strutture temporanee ancorate al suolo che potranno ospitare esercizi commerciali di vicinato. A tale fine è consentito l'allacciamento agli impianti di presa d'acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili. Alla cessazione delle attività dovrà essere garantita la rimozione delle strutture e il ripristino delle condizioni naturali del sito.

L'area è interessata dai seguenti vincoli:

- a) Area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui **all'art.136 D.Lgs. n.42/2004** – immobili e aree di notevole interesse pubblico

Allegato:

- Estratto della **“Sezione 4” del PIT**

D.M. 260-1965 - Disciplina articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso;

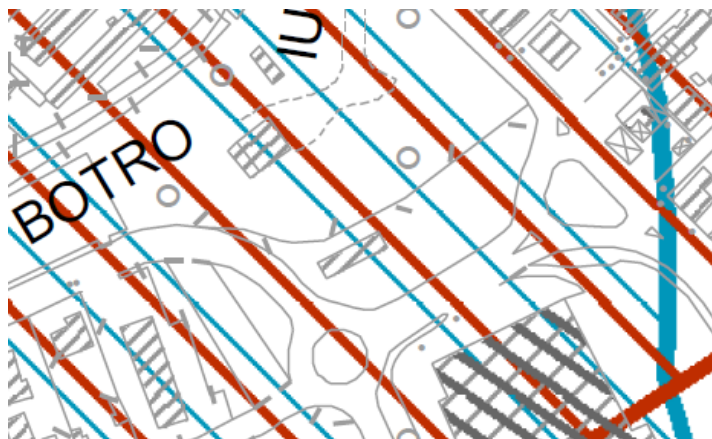
- b) Area tutelata per legge di cui all'art.142 c.1 lettera a) **D.Lgs. n.42/2004**

Allegati:

- Elaborato **8B del PIT** – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice;

- **Allegato C all'elaborato 8B – Scheda sistema costiero “3.sistema livorno”**

*Fig. 9- Quadro conoscitivo – Componente Tecnico-Amministrativa
Estratto Tav. BcP 1.2 “Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”*



c) Siti di bonifica estratti dal sito "Sistema Informativo SISBON"

Fig. 10-Quadro conoscitivo – Componente Tecnico-Amministrativa
Estratto Tav. TA 1.2 "Carta generale dei vincoli - Centro"



L'area è interessata da Pericolosità sismica S3I – Pericolosità elevata per liquefazione dinamica.

Fig. 11- Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica
Estratto Tav. GEO 2.2 "Carta della pericolosità sismica"



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

Fig. 12- Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica
Estratto Tav GEO 3.2 "Carta della pericolosità idraulica"



CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE DELLA ZONA

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

Il pozzo potrà essere concesso solo al termine delle procedure di bonifica delle acque sotterranee in corso.

In caso di utilizzo del pozzo sarà cura e onere del concessionario richiedere la concessione alla Regione Toscana per l'utilizzo delle acque, provvedendo ad adempiere alle prescrizioni che dovessero essere impartite.

Fig.13 estratto SISBON



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

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

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

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno non predisporre il progetto di riqualificazione del complesso lasciando l'iniziativa al privato concorrente, ma pone come vincolanti le seguenti indicazioni:

- manutenzione straordinaria del fabbricato principale comprensiva della sostituzione del manto di copertura;
- esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a garantire quanto proposto in sede di gara;
- svolgimento di attività ricreative, culturali, turistiche, sociali e sportive, purchè compatibili con la struttura e il contesto nel quale la stessa si inserisce;
- assicurare e possibilmente incrementare la fruibilità pubblica dell'area da parte di cittadini e turisti;
- garantire la presenza di un punto di somministrazione alimenti e bevande e di servizi igienici pubblici, fruibili gratuitamente;
- garantire una corretta valorizzazione e presidio del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- ampliare i servizi offerti nell'area di che trattasi;
- assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture, degli impianti, degli arredi e del verde dell'area concessa (area evidenziata in rosso nell'allegato A);
- assicurare la manutenzione ordinaria del verde e degli arredi presenti nel parco pubblico (area evidenziata in giallo nell'allegato A);
- assicurare manutenzione ordinaria del parco giochi per bambini secondo le indicazioni riportate nei punti precedenti e nello schema di concessione;
- rimozione del container attualmente presente nell'area;
- riqualificazione del campo da bocce con soluzioni che consentano l'utilizzo anche durante la stagione invernale, anche con installazione di opere provvisoriale e nel rispetto degli interventi ammessi dall'art.13bis della Legge n.25 del 18/05/1998;

Saranno, inoltre, valutate favorevolmente soluzioni tecnologiche e/o organizzative che consentano di contenere il più possibile le emissioni acustiche in relazione allo specifico contesto in cui il bene si inserisce.

Il concessionario dovrà, altresì, garantire la gestione transitoria delle strutture fino alla conclusione dei lavori e all'ottenimento dell'agibilità, da conseguire entro 3 anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni necessari. Durante la gestione transitoria il concessionario dovrà garantire l'apertura delle strutture concesse almeno dal 01 maggio al 30 settembre.

Ogni intervento previsto dovrà essere ben inserito nell'ambiente, e nei limiti urbanistici consentiti dall'applicazione Piano Operativo Comunale vigente.

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 contenuti nella proposta di riqualificazione sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario.

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

L'offerente si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti dell'Ente nel caso in cui il progetto proposto

dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

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

Indipendentemente dal tipo di attività proposta, è fatto divieto di prevedere, nell'ambito della gestione della 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.