

**AFFIDAMENTO DELLA STRUTTURA DENOMINATA “SOCIAL AGORÀ” UBICATA NEL  
COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**

**LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE**



SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA.....  | 3  |
| INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....                          | 3  |
| INQUADRAMENTO NELL'AMBITO DEL PROGETTO PIU WAYS .....    | 7  |
| PROCESSO DI ASCOLTO E PARTECIPAZIONE .....               | 9  |
| LA SOCIAL AGORÀ .....                                    | 9  |
| INDICAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE ..... | 13 |

## PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione, per un periodo di anni 12, la nuova struttura di proprietà del Comune di Rosignano Marittimo denominata Social Agorà, ubicata nella frazione di Rosignano Solvay, in Piazza della Repubblica.

L'intervento che ha portato alla realizzazione della Social Agorà rientra tra le azioni proposte dal Comune di Rosignano Marittimo in sede di candidatura per i Progetti di Innovazione Urbana a valere sul programma POR FESR 2014-2020 della Regione Toscana.

Come da proposta progettuale, la Social Agorà nasce con l'intento di riqualificare Piazza della Repubblica a Rosignano Solvay e creare uno spazio che possa fungere da "centro" della frazione facendo leva su dinamiche di coesione e inclusione sociale. La piazza diventa il nuovo perno della vita urbana, collegando gli spazi separati dalla ferrovia e il lato nord e sud della frazione. La piazza diventa anche lo snodo principale degli itinerari per la nuova socialità: 1) Itinerario culturale che collega il centro Culturale Le Creste, La Music Box fino ad arrivare al Teatro Solvay; 2) Itinerario per lo sport all'aria aperta che collega la zona a mare con le nuove strutture di Via della Repubblica; 3) Itinerario per le nuove professioni creative che collega il futuro Innovalab dei saperi (ex Biblioteca di Via del Popolo) con la Music Box e il Teatro Solvay.

La struttura comprende: a) un'area open-air ovvero una piazza "aperta" e pubblica, progettata per ospitare manifestazioni culturali, quali spettacoli e concerti di piccole dimensioni; b) una loggia, pensata come luogo di animazione, incontro e promozione del territorio attraverso eventi quali esposizioni, mostre, mercatini e fiere, con particolare riguardo a percorsi di valorizzazione dei prodotti locali; c) un fondo, pensato come luogo da destinare ad attività economiche, predisposto per la somministrazione e vendita di alimenti e bevande.

L'obiettivo strategico perseguito dall'Ente è quello di riqualificare e animare questa porzione della frazione di Rosignano Solvay, tra l'altro, ubicata vicino ad altre strutture strategiche della città (Centro Culturale Le Creste, scuole, Teatro Solvay, la Stazione di Rosignano, la nuova area sportiva Plein Air e lo skate park), nonché valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale mediante proposte di attività gestionali che consentano di utilizzare al meglio il bene mediante la presenza di un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricreativo e sociale per tutto l'anno. La vasta gamma di servizi e attività a cui la Social Agorà potrà essere destinata rendono necessaria l'attivazione di un percorso di valorizzazione sociale, culturale ed economica.

Le presenti linee di indirizzo si collocano, pertanto, quale primo step per giungere alla predisposizione degli atti necessari all'espletamento di una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento ad un soggetto terzo della Social Agorà.

## 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 Marittimo, 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



## Economia

Il territorio comunale si caratterizza per una rilevante presenza industriale, collocata prevalentemente nella frazione di Rosignano Solvay. Oltre ad una grande industria chimica, vi sono numerose piccole e medie imprese, collocate nell'area destinata ad insediamenti produttivi e denominata "Le Morelline", che nel loro insieme hanno contribuito a favorire il decollo dell'economia locale.

Vivace si presenta anche la realtà agricola che specialmente nel passato ha rappresentato per la gente locale un'importante fonte di reddito. La produzione agricola è caratterizzata da coltivazioni cerealicole, produzioni di vino, olio. Varie sono anche le aziende zootecniche.

Un altro aspetto importante per l'economia locale è anche la risorsa turismo: Castiglioncello con i suoi alberghi, Rosignano Solvay con il porto turistico, Vada con i campeggi e le frazioni collinari con i loro centri storici, gli agriturismi e i paesaggi tipici della Toscana.

## Cultura

Il territorio di Rosignano vanta un patrimonio di interesse storico-culturale ricco e variegato che spazia dalle testimonianze archeologiche all'arte dei Macchiaioli, ai castelli medievali arroccati sulle alture, fino ad arrivare alla città-giardino della Solvay e alle architetture liberty delle ville di Castiglioncello.

Tra le principali attrazioni culturali e artistiche possiamo ricordare:

- il *Castello Pasquini* a Castiglioncello. Il castello risale al 1891. Il fabbricato è da anni utilizzato come sede di attività teatrali, danza contemporanea, conferenze, celebrazione di matrimoni, mostre ed esposizioni. Le attività sono gestite dalla Fondazione Armunia.
- il *Museo Archeologico Nazionale di Castiglioncello*. Fu realizzato nel 1914 per raccogliere i corredi tombali di un'ampia necropoli etrusca (IV-I secolo a.C.), rinvenuta

durante i lavori di urbanizzazione di Castiglioncello tra il 1903 e il 1911. Dopo un lungo periodo di chiusura il museo ha riaperto nel 2011 con la collezione originaria e un allestimento completamente rinnovati;

- il *Museo Archeologico Palazzo Bombardieri*. Inaugurato nel 1957 per ospitare i corredi di alcune tombe di età ellenistica rinvenute a Castiglioncello, si amplia progressivamente con reperti provenienti dal territorio comunale. Completamente rinnovato nel 1996, è arricchito dai reperti provenienti dagli scavi e dalle ricognizioni sistematiche nel territorio comunale e nella Val di Cecina;

- la *Torre medicea di Castiglioncello*, realizzata attorno alla metà del XVI secolo da Cosimo I de' Medici nell'ambito del più ampio sistema di difesa del litorale toscano. Fino al '700 ha mantenuto le funzioni originarie di difesa e sorveglianza, anche militari. Restaurata nel 2002, costituisce un punto di osservazione privilegiato su tutto il territorio;

- gli *scavi archeologici di San Gaetano* a Vada, che hanno messo in luce tracce di un abitato esteso sulle dune costiere databile fra il IX e l'VIII sec. a.C., del quale rimangono resti di strutture lignee, di intonaco e numerosi frammenti di vasellame;

- il complesso del *Castello di Rosignano Marittimo*, costruito intorno al 1100 e fortificato quattro secoli dopo, che domina il mare e le colline circostanti;

- il *Museo di Storia Naturale*, ubicato a Rosignano Marittimo, presso Villa Pertusati.

### **Turismo**

Il Comune di Rosignano Marittimo offre una fitta rete di servizi turistici, con strutture ricettive distribuite sia sulle frazioni costiere (Rosignano Solvay, Vada e Castiglioncello), che in quelle collinari (Rosignano Marittimo, Nibbiaia, Gabbro e Castelnuovo della Misericordia) a pochi km dal mare.

Tutto il litorale è attrezzato con attività balneari, bar e ristoranti che, unite all'ampia offerta culturale, caratterizzano il territorio come centro turistico di rilevanza regionale.

Il vero highlight del Comune di Rosignano Marittimo è probabilmente l'antico villaggio etrusco di Castiglioncello, località turistica di prestigio internazionale, da alcuni vezzosamente ribattezzata "perla del Tirreno". Scogliere a picco sul mare, baie riparate, spiagge e calette, una pineta capace di ispirare artisti, pittori, scrittori e poeti, rendono Castiglioncello un centro turistico molto vivace. Il territorio offre inoltre un'articolata gamma di possibilità per praticare diversi sport, a partire da quelli marinari. Appassionati di snorkeling, diving e pescatori, si danno appuntamento su questo litorale, insieme agli amanti della vela e del windsurf. Gli approdi di Chioma, Castiglioncello e Rosignano Solvay rappresentano per tutti i diportisti nautici un'ottima base di partenza per escursioni in mare sono anche noti per la ricchezza dei fondali.

Le colline dell'entroterra offrono l'opportunità di un turismo da praticare nel verde. A Rosignano è presente, tra l'altro, la Riserva del Parco Poggetti.

### **Sociale**

L'associazionismo rappresenta da sempre una risorsa strategica per il Comune di Rosignano Marittimo che contribuisce a creare l'offerta culturale, sociale e sportiva dell'Ente. L'ultimo rilevamento effettuato nel 2017, ha quantificato il numero delle associazioni presenti sul territorio attorno alle 100 unità. Molte di queste associazioni svolgono attività strettamente correlate alle finalità istituzionali del Comune.

Tra le tante associazioni del territorio, molte sono dedite alla promozione dello sport e dell'attività fisica. Lo sport rappresenta anch'esso, infatti, un volano di crescita culturale, ludico-motoria e ricreativa. Il comune sostiene e promuove i valori di integrazione sociale, benessere e condivisione attraverso lo sport quale attività finalizzata al benessere della persona, alla prevenzione delle malattie e di qualsivoglia forma di disagio. Mediante il sostegno alla pratica sportiva l'Ente intende, inoltre, tutelare e valorizzazione

l'associazionismo e il volontariato sportivo per diffondere tutte le discipline e fornire pari opportunità di accesso alla pratica sportiva. Il tema dello sport, inoltre, è considerato una componente strategica anche per la valorizzazione e riqualificazione urbana e territoriale, oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto possibile volano di attrazione economica e turistica.

## INQUADRAMENTO NELL'AMBITO DEL PROGETTO PIU WAYS

L'intervento "Social Agorà" rientra nell'ambito del progetto "PIU WAYS – Innovazioni per una Rosignano più inclusiva", finanziato con risorse del POR FESR 2014 – 2020 assegnate dalla Regione Toscana nell'ambito dei Progetti di Innovazione Urbana.

Il progetto è finalizzato a riqualificare il centro urbano di Rosignano Solvay creando nuovi spazi di partecipazione e incontro tra le organizzazioni del territorio e i cittadini. In particolare, PIU WAYS prevede cinque diversi interventi strutturali di trasformazione di edifici e spazi urbani al fine di favorire la socialità urbana, migliorare la qualità del tempo libero, sviluppare nuove forme di condivisione della conoscenza anche favorendo lo sviluppo di attività creative. La nuova viabilità pensata nell'ambito del progetto mira, inoltre, a ripensare gli spostamenti con percorsi di mobilità dolce e a basso impatto ambientale (a piedi, in bicicletta, con mezzi pubblici).

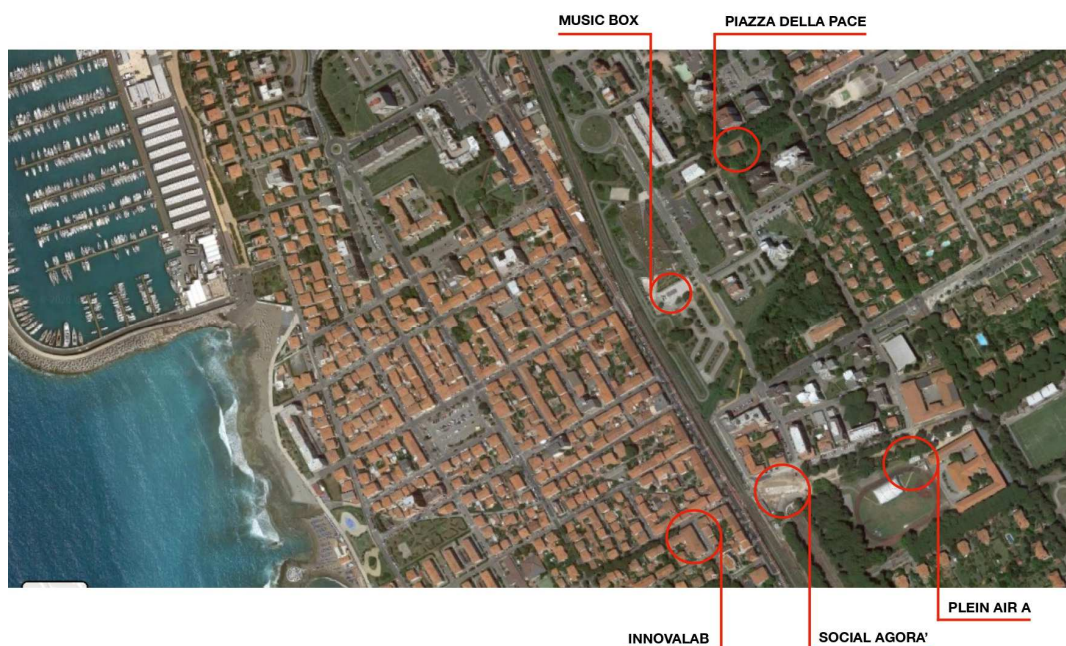


Fig. 3 - Vista dall'alto degli interventi attinenti al progetto PIU WAYS

La struttura della Social Agorà, grazie al progetto PIU WAYS, si colloca nelle immediate vicinanze delle seguenti strutture:



### Music Box

La struttura, situata in via della Costituzione e adiacente al Centro Culturale "Le Creste", mira a completare la funzione di coesione sociale dell'area mediante l'attivazione di un laboratorio di produzione, diffusione e sperimentazione musicale rivolto alle band locali. L'immobile sarà destinato ad accogliere eventi di

animazione sociale come contest, spettacoli e street show.

## Plein Air A

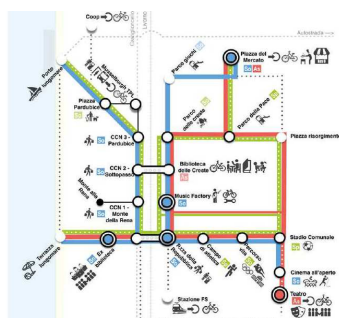
Si tratta di un'area completamente riqualificata con spazi verdi e attrezzati per attività sportive all'aperto, ubicata tra Piazza della Repubblica e i plessi scolastici di Via Allende e Via Solvay. L'area è pensata in particolare modo per i giovani. Lungo il viale è presente un percorso fitness di 70 mq con 12 "isole" attrezzate per svolgere attività fisica all'aperto e favorire l'invecchiamento attivo.



## Innovalab Dei Saperi

La nuova struttura sorgerà al posto della vecchia biblioteca comunale di Via del Popolo. L'intervento mira a sperimentare processi di condivisione intergenerazionale di saperi al fine di favorire l'invecchiamento attivo della popolazione anziana e la creazione di occupazione giovanile. Gli anziani saranno chiamati a mettere a disposizione le proprie

conoscenze e competenze per la formazione professionale dei giovani anche al fine di creare nuove imprese.



## Interventi per la mobilità sostenibile

Il Progetto PIU WAYS comprende, infine, una serie di opere per riconvertire e riorganizzare la viabilità urbana, migliorando i collegamenti e gli spostamenti dei cittadini. Il nuovo assetto della mobilità mira ad ampliare la fruibilità e l'accessibilità della frazione, collegando le due porzioni di abitato a monte e a valle della ferrovia, favorendo gli spostamenti a basso

impatto ambientale e incentivando la mobilità pedonale e ciclabile.

## **ALTRE STRUTTURE PRESENTI NELLA ZONA**

L'area sulla quale insiste la Social Agorà, oltre a comprendere gli interventi previsti dal progetto PIU WAYS (sopra descritti), è inserita in un contesto che si caratterizza per la presenza di altre strutture e immobili che a vario titolo animano il tessuto sociale della città. Tra queste strutture possiamo elencare:

► Centro culturale "Le Creste" - La struttura, situata in via della Costituzione, offre diversi servizi rivolti ai cittadini, tra cui: biblioteca comunale, caffè culturale, informa giovani, spazio giovani, ludoteca e sala polifunzionale. La struttura ospita una varietà di attività ed eventi rivolta a ragazzi, giovani, adulti anziani e famiglie.

► Teatro Solvay - Attualmente in diritto di superficie a favore del Comune di Rosignano M.mo, il teatro ospita un fitto numero di spettacoli, eventi e manifestazioni. Il Teatro ospita anche proiezioni cinematografiche oltre ad una fitta rete di realtà associative che vi svolgono attività di vario genere.

► Area sportiva - Nelle aree limitrofe alla Social Agorà sorgono alcune delle principali strutture ad uso sportivo presenti sul territorio, tra cui: un campo di atletica con annessa



tensostruttura, palazzetto dello sport e stadio comunale. Le strutture sono interessate da attività agonistiche ed amatoriali svolte da diverse associazioni che creano un indotto di utenti importante.

► Scuole - Nelle immediate vicinanze della struttura sorgono 3 diversi istituti scolastici. L'ISIS Mattei, che comprende l'indirizzo tecnologico, alberghiero, scientifico e professionale e la Scuola Primaria Solvay.

► Stazione - Alle spalle della struttura, è ubicata la stazione ferroviaria di Rosignano Solvay che vede un buon afflusso di utenti tra cui turisti e universitari che si recano presso le Università di Pisa e Firenze. Anche su questa struttura l'Amministrazione comunale ha inteso avviare un percorso di valorizzazione in corso di definizione con FF.SS. per la restituzione di detti spazi alla comunità.

Come si può ben notare, quindi, la Social Agorà va a configurarsi all'interno di una zona cittadina che comprende diverse tipologie di servizi che spaziano dal settore culturale, artistico, sportivo e didattico, offrendo possibilità di sviluppare connessioni con altri servizi già presenti nell'area e organizzare servizi tali da soddisfare bisogni diversi.

## **PROCESSO DI ASCOLTO E PARTECIPAZIONE**

La definizione delle presenti linee di indirizzo è stata preceduta da un percorso di ascolto e partecipazione della cittadinanza.

Nei mesi di gennaio e febbraio 2020, si sono svolti incontri di ascolto con il Sindaco e la Giunta Comunale, che hanno interessato le frazioni di Rosignano Solvay, Rosignano Marittimo, Castiglioncello e Vada.

Nei mesi di febbraio e marzo 2020, è stato, invece, organizzato e realizzato un processo partecipativo proprio sulla Social Agorà, volto a raccogliere idee, spunti e osservazioni per la definizione di una *governance* del bene basata sulle esigenze provenienti dalla comunità che abita e vive nel territorio.

Il percorso partecipativo è stato articolato in 3 incontri, così suddivisi:

- Cibo e Benessere;
- Politiche economiche;
- Arte e Cultura.

Il confronto con la comunità cittadina è stato un momento prezioso di dialogo tra la visione e gli obiettivi strategici perseguiti dall'Ente con detto intervento di riqualificazione urbana e le aspettative ed esigenze dei cittadini, delle cittadine e dei cosiddetti portatori di comunità.

La presenti Linee Progettuali sono, pertanto, anche frutto dell'elaborazione degli esiti di questo articolato processo di ascolto e partecipazione.

## **LA SOCIAL AGORÀ**

### **UBICAZIONE**

La Struttura del Social Agorà, ubicata nella frazione di Rosignano Solvay, dista circa 4 Km dall'abitato di Rosignano Marittimo, 25 km da Livorno e circa 110 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

### Collegamenti aerei

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

### Collegamenti marittimi

- Porto di Livorno (25 Km)
- Porto turistico di Rosignano Solvay (1 km)
- Porto turistico di Cecina (15 km)
- Porto turistico di San Vincenzo (40 km)
- Porto di Piombino (60 km)

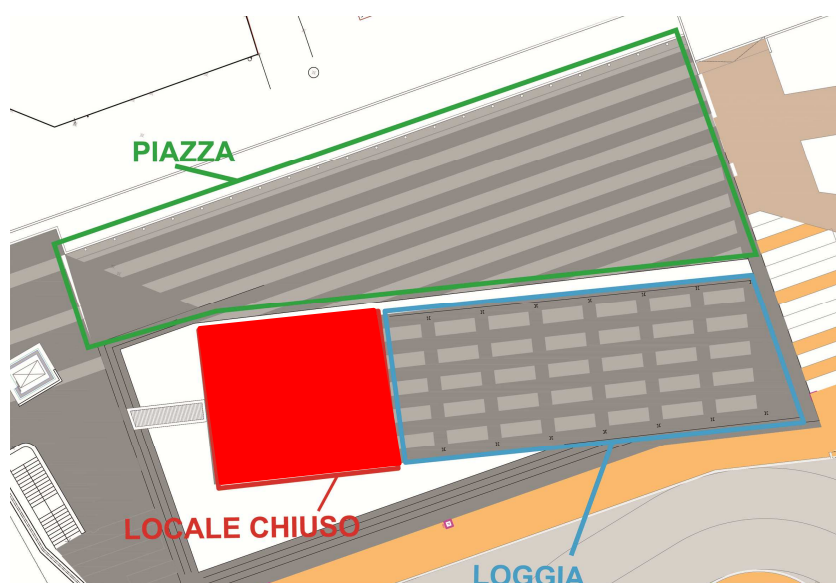
La Social Agorà risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Fg. 81 particella 1405 Cat. C/1 Classe 9 consistenza 115 mq e sup catastale 143 mq. Rendita €. 6.942,99.

### **DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA**

Il complesso della Social Agorà è così composto:

- la loggia, uno spazio aperto sui lati ma coperto;
- un fondo commerciale, collegato alla loggia, predisposto per attività di somministrazione e vendita di alimenti e bevande
- la piazza, uno spazio aperto e pubblico.

Fig. 4 – Planimetria del complesso della Social Agorà



La tabella che segue riporta le dimensioni degli spazi sopra descritti.

| SUPERFICI         |        |
|-------------------|--------|
| PIAZZA            | 536 mq |
| LOGGIA            | 321 mq |
| FONDO COMMERCIALE | 120 mq |

La **concessione** dell'immobile al soggetto che sarà individuato mediante procedura di gara ad evidenza pubblica comprenderà il **fondo commerciale** e una **porzione** del suolo immediatamente adiacente al locale, sotto la **loggia**, per circa mq. 40.

La restante porzione della **loggia** e la **piazza** saranno spazi ad uso pubblico che potranno essere destinati ad ospitare eventi e manifestazioni adatte al contesto e alle caratteristiche della struttura, come specificato a seguire.

### FONDO COMMERCIALE

Il fondo commerciale ha una superficie di 120 mq, suddiviso in un locale al pubblico di 79 mq e di una porzione di 41 mq a servizio del locale composta da una dispensa/cucina/magazzino, uno spogliatoio con servizio igienico dedicato al personale e un servizio igienico interno per il pubblico. Il locale è climatizzato. I servizi igienici sono completi di sanitari e dei dispositivi per la fruizione da parte di soggetti diversamente abili. La zona dispensa\cucina\magazzino è dotata dell'impiantistica necessaria per la predisposizione e il montaggio di arredi e attrezzature attinenti all'attività di bar e piccola ristorazione.

L'acquisto e l'installazione dei macchinari, delle attrezzature e degli arredi è a carico del soggetto gestore.

### LOGGIA

Si tratta di uno spazio ampio, rettangolare, aperto sui lati e coperto, con una superficie totale di 321 mq. Sullo spazio aperto della loggia si affaccia l'ingresso del locale chiuso sopra descritto.

La loggia è un elemento caratteristico dal punto di vista urbano, architettonico e funzionale, e rappresenta efficacemente il concetto di "agorà" alla base dell'intervento ideato per restituire centralità a Piazza della Repubblica. Con un'altezza di quasi 8 metri nel punto più alto e circa 4 metri nel punto più basso, la loggia definisce un ampio spazio catalizzatore per nuovi usi e socialità.

### PIAZZA

La Piazza, pedonalizzata e pavimentata in granito, si estende oltre la loggia per una superficie di 536 mq. Con la sua realizzazione, l'Amministrazione ha inteso restituire un nuovo spazio pubblico ai cittadini, limitando la presenza dei veicoli motorizzati che prima caratterizzavano la zona.

L'accesso alla piazza sarà molto agevole per i pedoni, ma impedito alle auto dalla presenza delle sedute, dalla nuova illuminazione e da sistemi di dissuasori.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

### **Strumenti di Pianificazione comunale**

Il Comune di Rosignano M.mo è dotato di Piano Operativo Comunale (POC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 28/03/2019. Nel Piano Operativo l'area ricade totalmente in "Area della centralità urbana" normata dall'art.87 N.T.A..

Si riporta a seguire quanto previsto dalle stesse NTA per le proprietà comunali:

#### ***"Art. 140 - Proprietà comunali***

*...4. Ai fini della valorizzazione del patrimonio pubblico, salvo se diversamente prescritto nelle schede dell'Allegato 3 alle presenti norme, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale categoria 1, commerciale categoria 3, turistico ricettivo categoria 4, direzionale e di servizio categoria 5....".*

L'area è interessata da:

- pericolosità sismica S3I – Pericolosità elevata per liquefazione dinamica art.131-132 NTA
- pericolosità idraulica I4 – Pericolosità molto elevata (aree soggette a esondazione con  $Tr < 30a$ )
- pericolosità Geologica G2 – Pericolosità media

## INDICAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

La finalità perseguita con la concessione in oggetto è quella di completare il percorso di riqualificazione urbana di Piazza della Repubblica a Rosignano Solvay mediante l'individuazione di un soggetto gestore capace di rendere la Social Agorà un nuovo spazio di aggregazione e inclusione sociale.

In relazione all'espletamento di una procedura di gara ad evidenza pubblica, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno non predisporre il progetto di valorizzazione ed utilizzazione del complesso lasciando l'iniziativa al concorrente, ma pone come vincolanti le seguenti indicazioni, che dovranno confluire nei documenti di gara e costituire ausilio per la valutazione delle offerte presentate:

- oggetto della concessione: fondo commerciale e una porzione di suolo pubblico sotto la loggia di circa mq. 40;
- durata: 12 anni, con possibilità per l'Ente, in relazione ai risultati raggiunti dalla valorizzazione, di consentire il rinnovo del rapporto per ulteriori anni 6, previa adozione di apposito atto e rideterminazione del canone concessorio;
- oneri specifici a carico del concessionario: manutenzione ordinaria, pulizia e custodia dei beni concessi, nonché di tutto lo spazio compreso sotto la loggia, della piazza e delle aree a verde adiacenti; costi delle utenze del fondo commerciale e di quelle a servizio delle aree esterne;
- riserva per l'Amministrazione comunale: possibilità di utilizzare la loggia coperta per proprie manifestazioni ed iniziative, per numero 10 iniziative/anno; in tali occasioni, il concessionario è tenuto a mantenere aperta la struttura, anche al fine di rendere fruibili i relativi servizi igienici;
- opportunità per il concessionario: a fronte degli oneri specifici di cui sopra, il concessionario potrà utilizzare, senza alcun onere aggiuntivo a suo carico, la loggia e la piazza pubblica per l'organizzazione di eventi e iniziative culturali, sociali, turistico-ricreative e di promozione del territorio, compatibili con gli spazi in questione; su dette aree potranno essere organizzati dei mercatini per non più di un fine settimana al mese; numero minimo di iniziative ed eventi che il concessionario si impegna ad organizzare: n. 10 giornate/anno;
- valorizzazione della loggia e della piazza: il concessionario dovrà coordinare l'utilizzo della loggia pubblica e della piazza da parte di eventuali soggetti terzi interessati ad organizzare eventi e iniziative compatibili con le caratteristiche della struttura e degli spazi; sarà posta a suo carico la tenuta di un calendario di tutti gli eventi e iniziative, con la possibilità di riscuotere un corrispettivo a copertura dei costi sostenuti dal concessionario stesso (pulizie, utenze); l'uso della piazza da parte di terzi sarà subordinato alla predisposizione di un disciplinare da condividere con l'Amministrazione; **i corrispettivi per l'utilizzo della loggia e della piazza, eventuali esenzioni e riduzioni sono stabiliti dall'Amministrazione; in sede di offerta il concessionario potrà proporre ulteriori agevolazioni;**
- riserva per il gestore del Music Box: possibilità di utilizzare la loggia e la piazza per n. 3 iniziative/anno;
- altri oneri generali: garantire la massima fruibilità pubblica di tutti gli spazi esterni e una corretta valorizzazione e presidio del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- utili: fermo restando che le entrate derivanti dalla valorizzazione della struttura dovranno garantire la copertura di tutti i costi ad essa connessi – compresi stipendi, oneri finanziari, quote ammortamento investimenti – qualora la gestione generasse eventuali utili, gli stessi saranno corrisposti al Comune in termini di canone di concessione a copertura dei costi che resteranno in capo all'Ente (manutenzione

straordinaria del complesso); detto canone sarà ulteriore rispetto a quello proposto in sede di gara.

Nel procedimento di gara ad evidenza pubblica, saranno, in particolare, valutati i seguenti aspetti:

- a) coerenza della proposta di gestione e valorizzazione del complesso con il progetto PIU-WAYS e le finalità perseguite mediante lo stesso;
- b) coerenza della proposta gestionale in relazione alla specifica ubicazione del bene, alle sue specifiche caratteristiche e al tessuto socio-economico del contesto di riferimento;
- c) capacità della proposta di favorire e promuovere sinergie e connessioni con altre strutture pubbliche adiacenti;
- d) presentazione di una proposta da parte di reti di impresa e Raggruppamenti temporanei di più operatori economici ed Enti del Terzo Settore;
- e) agevolazioni per l'utilizzo della piazza a favore di categorie di soggetti ulteriori rispetto a quelle previste nei documenti di gara;
- f) benefici per il territorio coinvolto in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica della proposta.
- g) capacità di proporre ed organizzare servizi ed attività tali da soddisfare bisogni diversi

Le proposte saranno valutate sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Per la determinazione del canone di concessione da porre a base di gara, si terrà conto di tutti gli oneri posti a carico del concessionario, compresi gli investimenti da ammortizzare nel periodo di durata del rapporto concessorio, al fine di garantire la sostenibilità economico-finanziaria della gestione complessiva dell'immobile.

Tutte le attività e investimenti contenuti nella proposta di valorizzazione sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario.

Resta inteso che qualunque soluzione 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 tutti i necessari titoli abilitativi nulla osta/autorizzazioni da parte degli enti e organi competenti.

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.

Indipendentemente dal tipo di attività proposta, è fatto assoluto divieto di prevedere 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.

Gli organizzatori di eventi pubblici negli spazi del complesso in oggetto, sono tenuti a sottoscrivere un'autocertificazione di contrarietà a fascismo, nazismo, razzismo, sessismo, omofobia e quanto altro sia contrario ai valori costituzionali.