
COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

**RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE
DEL BENE IMMOBILE “LIMONAIA” POSTO
ALL’INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
“CASTELLO PASQUINI”**

LINEE GUIDA

PREMESSA

Le presenti Linee guida sono finalizzate ad attivare un percorso di affidamento a un soggetto terzo, mediante concessione di valorizzazione e utilizzazione economica, ai sensi dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, per un periodo non superiore ad anni 25, del bene immobile comunale denominato Limonaia, ubicato all'interno del complesso immobiliare del Castello Pasquini e situato nella frazione di Castiglioncello del Comune di Rosignano Marittimo.

Il complesso del Castello Pasquini è stato riconosciuto di interesse culturale con atto protocollo n. 3370/D169 del 01/06/1988.

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.

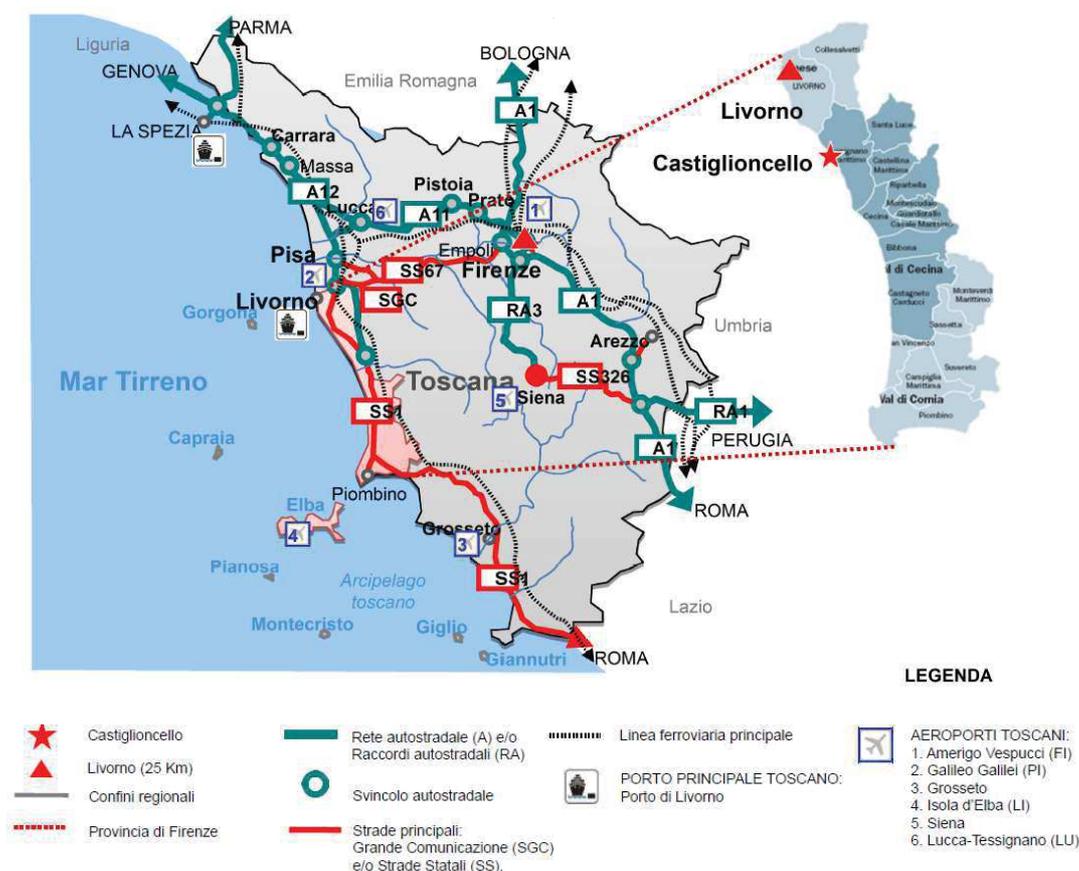
È una regione dalla straordinaria offerta artistica, culturale e dagli splendidi paesaggi, dove gli amanti della buona tavola possono gustare i sapori semplici e genuini dei piatti e dei vini locali. In Toscana le risorse potenziali del territorio sono immense, e si parte dalle molteplici reti di città 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, comprende un vasto territorio e 7 frazioni (Rosignano Solvay, Vada, Castiglioncello, Nibbiaia, Gabbro e Castelnuovo della Misericordia)

Fig. 2 - Inquadramento a livello provinciale e principali infrastrutture



La frazione di Castiglioncello dista circa 8 Km dall'abitato di Rosignano Marittimo, circa 25 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 Castiglioncello

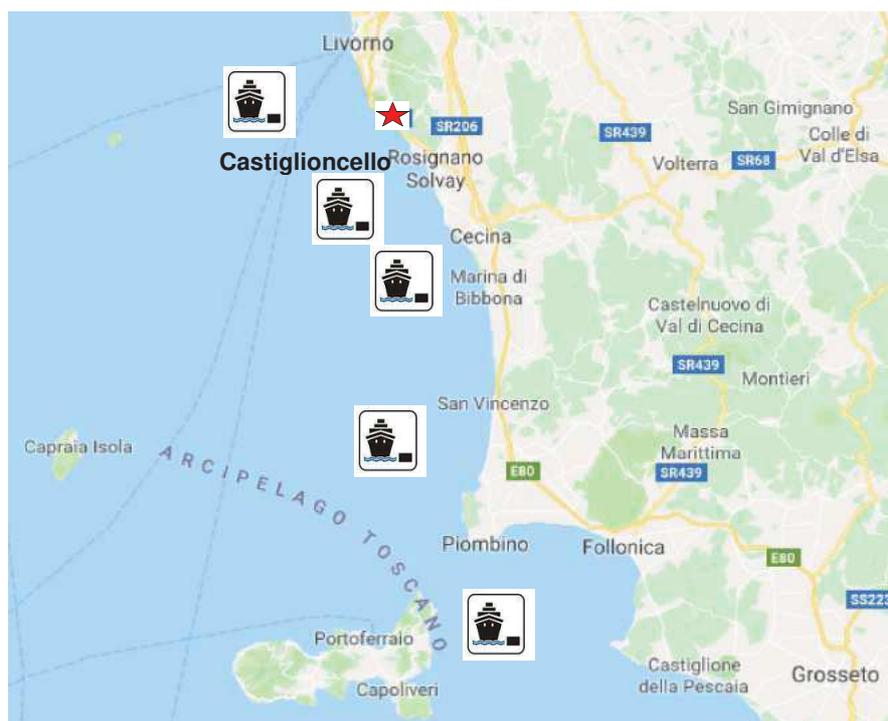
Collegamenti aerei

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 (1,5 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



La frazione di Castiglioncello, situata in una posizione privilegiata dal punto di vista panoramico, è mèta privilegiata di numerosi turisti sia Italiani che stranieri.

La località divenne celebre negli [anni sessanta](#) dello scorso secolo come meta di vacanza di importanti esponenti del mondo del cinema, come [Alberto Sordi](#) e [Marcello Mastroianni](#). Ospitò in tale periodo anche il set del noto film di [Dino Risi](#) ["Il sorpasso"](#), con [Vittorio Gassman](#) e [Jean-Louis Trintignant](#).

La frazione è ancora oggi una delle più rinomate località turistiche della costa toscana, conosciuta in Italia e all'estero per le bellezze del paesaggio, per la qualità e raffinatezza dei servizi che essa offre e per le iniziative culturali ed associative di alto valore che promuove.

Dal [1992](#) Castiglioncello ha ottenuto più volte l'attribuzione della [Bandiera Blu](#) da parte della FEE, acronimo di [Foundation for Environmental Education](#).

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, Castiglioncello vanta un patrimonio culturale, materiale e immateriale, ricco e variegato che spazia dalle testimonianze archeologiche, all'arte dei Macchiaioli, alle architetture liberty delle ville ivi presenti.

Il centro di Castiglioncello si caratterizza per la presenza della sua "piazzetta," da sempre luogo di ritrovo ed aggregazione, non soltanto per la presenza di vari esercizi commerciali ma anche per la centralità della sua posizione che la rende punto strategico. La piazza così come la centrale via Fucini sono state recentemente oggetto di un importante intervento di riqualificazione urbana da parte del Comune che, oltre ad un generale restyling degli arredi, del sistema di pubblica illuminazione e delle alberature, ha ivi introdotto la zona pedonale, e fatto della piazza un centro di aggregazione ancor più attraente, in quanto libero dal traffico veicolare dirottato sulle vie prospicienti.

Nel periodo estivo è attivo nella frazione un sistema di trasporto alternativo mediante BusNasvetta che collega la zona a monte di Castiglioncello con le spiagge e il centro della frazione, e consente

Linee guida "Limonaia"

sia di poter usufruire dei posti auto dislocati in aree distanti dal centro, che può comunque essere comodamente raggiunto avvalendosi di tale mezzo, sia di limitare quanto più possibile l'uso delle auto per gli spostamenti verso il litorale.

Tra i più importanti punti di interesse presenti nella frazione si annoverano:

- La Torre Medicea di Castiglioncello, antica postazione di avvistamento di epoca medicea
- Il Museo archeologico
- La Pineta Marradi, importante luogo di aggregazione e attrazione di famiglie e turisti
- Villa Celestina
- La Baia del Quercetano
- La Stazione di Castiglioncello
- La chiesetta di Sant'Andrea

CONTESTO SPECIFICO DI RIFERIMENTO

La Limonaia, come già evidenziato in premessa, è dislocata all'interno del complesso del Castello Pasquini. Detto complesso, che domina il centro della frazione di Castiglioncello, risale al 1889, quando fu edificato per volontà del barone Lazzaro Patrone sulle proprietà acquistate da Diego Martelli, critico d'arte e mecenate, costretto a vendere le sue tenute a causa delle disastrose condizioni finanziarie

Il castello, edificato in stile neogotico in voga nella Toscana tardo ottocentesca, venne così a sostituire la vecchia fattoria di Diego Martelli, resa celebre da numerosi dipinti dei Macchiaioli, mentre i terreni agricoli furono trasformati in un parco realizzato secondo i gusti dell'epoca, per abbellire e proteggere la privacy della nuova residenza.

All'imbocco del viale, lungo il muro di cinta del complesso, venne costruita l'abitazione del casiere, ad andamento curvilineo (la Virgola) che richiama, nei merli che ne coronano la sommità, lo stile neogotico della costruzione principale. All'interno del parco, vicino al castello, sorge invece la cappella seminterrata, a pianta circolare, decorata in stile coppedè.

Fig. 4 - Vista dall'alto del parco pubblico del Castello Pasquini



Il castello e il suo stile hanno influenzato anche l'architettura della vicina [stazione ferroviaria](#) di Castiglioncello, inaugurata nel [1910](#) assieme al tratto di ferrovia Vada-Livorno che migliorò il percorso sulla linea Genova-Roma.

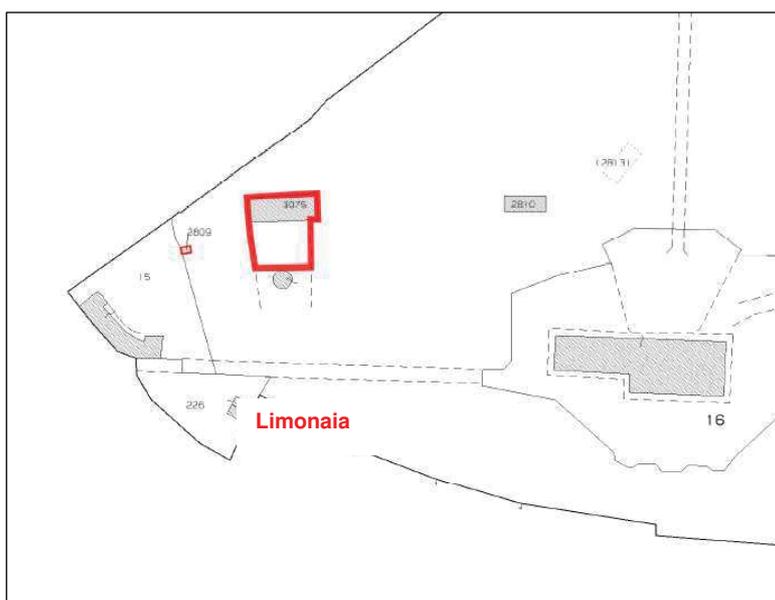
Il castello è inserito in una vasta area destinata a parco pubblico nella quale sono ricompresi altresì i seguenti fabbricati:

- Falegnameria
- Cappella
- Fabbricato destinato a bagni pubblici
- Parcheggio (a pagamento nel periodo estivo)
- Virgola/ Centro d'Arte Diego Martelli
- Anfiteatro
- La Limonaia, oggetto appunto del presente bando.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La Limonaia, oggetto della concessione di valorizzazione, è la struttura individuata con colorazione rossa nella planimetria che segue.

Fig. 5 – Planimetria Limonaia



Immobile denominato "Limonaia"



L'immobile è catastalmente individuato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Livorno nel Catasto fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo, al foglio 63 particella 2809 sub.1 e particella 3075 sub. 1.

E' costituita al piano terreno per una superficie lorda complessiva di mq. 200, da un vano principale e servizi attrezzati a bar, da una sovrastante terrazza (mq. 200 circa) collegata a detto piano da scalette laterali, nonché dell'area antistante la struttura (mq. 240 circa), catastalmente individuata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Livorno nel Catasto Terreni del Comune di Rosignano Marittimo, al foglio 63 porz. particella 85.

L'immobile è stato, per anni, affidato a soggetti terzi per la gestione di un punto di somministrazione di alimenti e bevande e come location di eventi culturali, ricreativi e sociali.

Una migliore valorizzazione del bene richiede, al momento, l'esecuzione di diversi interventi di sistemazione. In particolare si evidenzia che:

- il Comune non assicura la piena conformità degli impianti, non essendo disponibili le certificazioni complete degli stessi;
- è presente l'allaccio alla fognatura pubblica, è a carico del concessionario l'onere di definire, per conto del Comune concedente, il procedimento di "corretto allaccio" da parte del gestore del servizio idrico;
- malgrado dotato di utenza di energia elettrica, il fabbricato risulta sprovvisto di contatore dedicato;
- l'immobile è dotato di acqua potabile ma risulta sprovvisto di contatore dedicato;
- la caldaia è situata all'interno di un piccolo locale posto all'esterno, nell'area a verde prospiciente la piazzetta della Virgola; il locale è in pessimo stato di conservazione, così come le dotazioni impiantistiche.

Preme, inoltre, evidenziare che all'interno del fabbricato sono presenti alcune dotazioni di proprietà della "Fondazione Armunia - Castello Pasquini"; sarà facoltà del concessionario intraprendere eventuali trattative con la Fondazione, esclusivamente private e senza alcun coinvolgimento dell'Ente, per l'acquisto di detti beni. In caso contrario, La Fondazione provvederà alla rimozione di quanto di sua proprietà entro la data prevista per la consegna dell'immobile al concessionario.

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

Le finalità, che con la concessione di valorizzazione si intendono perseguire, sono da ricondurre all'acquisizione di una proposta progettuale di riqualificazione e manutenzione ordinaria e straordinaria della Limonaia, nonché di una proposta di attività gestionale, che valorizzi il più possibile l'immobile, realizzando un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricreativo, culturale ed economico, il tutto ricondotto in un più ampio contesto di riqualificazione urbana e di rilancio della frazione di Castiglioncello, peraltro già avviato su altri immobili comunali ubicati nella frazione.

Il processo di valorizzazione è volto a potenziare e consolidare un luogo di aggregazione per l'intera comunità e un polo di costante attrazione che favorisca la crescita culturale, commerciale e turistica del Comune di Rosignano Marittimo, durante tutto il periodo dell'anno.

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno non predisporre il progetto di valorizzazione della struttura, lasciando l'iniziativa al privato concorrente, ma pone come vincolanti le seguenti indicazioni da osservare nella progettazione dei lavori di riqualificazione e nell'elaborazione del progetto gestionale:

- durata massima della concessione: 25 anni;
- pagamento di un canone di concessione commisurato agli investimenti proposti e alla durata della concessione;
- realizzazione di interventi di riqualificazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato, degli impianti e dell'area esterna coerenti con le caratteristiche architettoniche del bene e con il contesto ambientale nel quale lo stesso si inserisce;
- garantire la gestione transitoria della struttura 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 dovrà essere garantita l'apertura della struttura almeno dal 01 maggio al 30 settembre;
- il piano gestionale dovrà comprendere un punto di somministrazione di alimenti e bevande, nonché un piano di attività ricreative, culturali, turistiche, sociali, purchè compatibili con la struttura e il contesto nel quale le stesse si inseriscono, che dovrà essere annualmente concordato con la Fondazione Armunia e l'Amministrazione Comunale. Nel rispetto dei principi di libertà, uguaglianza e tolleranza, l'immobile non potrà essere utilizzato per iniziative di carattere pedopornografico e pornografico o che in alcun modo incitino alla discriminazione o alla violenza, in particolare per motivi razziali, etnici, di genere, religiosi o che abbiano tra i loro fini l'apologia del fascismo o del nazismo.
- possibilità, per il concessionario, di utilizzare gratuitamente l'anfiteatro e l'area esterna del parco del Castello destinata a spettacoli ed eventi, per n. 10 giornate nell'arco dell'anno solare, da concordare con il Comune e la Fondazione Armunia;
- garantire la fruizione pubblica degli spazi esterni della Limonaia durante il periodo di chiusura dell'attività;
- garantire l'apertura della Limonaia durante il periodo di svolgimento delle iniziative promosse dal Comune e/o dalla Fondazione Armunia;
- il Comune si riserva l'utilizzo gratuito della struttura esterna della Limonaia per attività, iniziative culturali e di spettacolo di vario genere, per almeno n. 20 giornate all'anno; durante tali iniziative la Limonaia dovrà rimanere aperta;
- divieto di installazione di slot machine o quant'altro di simile, nonché di attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse;
- aggiudicazione della gara ad evidenza pubblica mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con particolare attenzione agli aspetti qualitativi del progetto tecnico e del progetto gestionale.

Ai fini della valutazione dell'offerta tecnico-qualitativa dovranno essere consideranti come elementi premianti i seguenti aspetti:

- un termine di durata della concessione di valorizzazione inferiore ad anni 25, fermo restando l'impegno al completo assolvimento degli interventi di valorizzazione richiesti dall'Amministrazione e proposti in sede di gara;

- apertura della struttura per il più ampio periodo temporale, compresa la stagione invernale;
- gestione della struttura il più possibile integrata con gli eventi culturali e turistico-ricreativi realizzati all'interno del complesso del Castello Pasquini, favorendo in tal senso una collaborazione sinergica e di impulso alle iniziative dirette alla promozione, sviluppo e valorizzazione del significato della cultura nella sua più ampia accezione, anche sociale, e nel quadro di un più generale equilibrio economico e territoriale produttivo per lo sviluppo della comunità locale.

Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione e l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario. Gli interventi dovranno essere proposti e realizzati entro i limiti urbanistici consentiti dall'applicazione del Piano Operativo Comunale vigente, nonché della normativa vigente in materia di beni culturali.

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 tutti i necessari titoli abilitativi 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.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

La gestione di una porzione del complesso del Castello Pasquini è affidata alla Fondazione Armunia, e in particolare:

- Castello Pasquini;
- edificio e gli impianti in esso contenuti che ospita i bagni pubblici e la centrale termica;
- l'edificio comprendente falegnameria;
- porzione di parco – zona spettacoli e porzione di parco- giardino matrimoni.

La Fondazione Armunia garantisce un presidio quotidiano del Castello nel suo insieme, comprensivo della fruibilità pubblica del parco, occupandosi anche dell'apertura e chiusura dei cancelli.

L'attività della Fondazione si sostanzia nella promozione di attività ed eventi rivolti ad un vasto pubblico di potenziali fruitori volti alla promozione della crescita culturale della comunità locale ed allo sviluppo sociale ed economico del territorio, sviluppate in modo coordinato e sinergico con la programmazione culturale dell'Amministrazione Comunale.

Tra gli eventi di maggior rilievo si evidenziano:

- "Inequilibrio", un festival di teatro, danza, musica;
- "Castiglioncello Festival", una rassegna di concerti di autori della scena nazionale e spettacoli comici di richiamo per il vasto pubblico;
- mostre, attività di teatro, danza e culturali;

Da evidenziare, infine, che da tempo il Castello Pasquini è anche una delle sedi di stato civile più richiesta per la celebrazione di matrimoni ed unioni civili, contribuendo, pertanto, alla promozione del turismo legato al *wedding*, anche in considerazione del rilevante numero di stranieri che scelgono la nostra Regione per sposarsi.

ANALISI URBANISTICA DELLA “LIMONAIA”

Si ritiene opportuno rappresentare in seguito, il contesto urbanistico nel quale si inserisce la concessione di valorizzazione immobiliare permettendo in tal modo una opportuna contestualizzazione degli interventi che si richiedono.

Nel Piano Operativo Comunale (POC) vigente nell'area della Limonaia e Anfiteatro sono presenti i seguenti tessuti:

“v” verde – Art. 93 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Edifici ed aree di valore storico da tutelare – scheda PO “A-5-003” – allegato 3.1. N.T.A. 'Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico' - Fascicolo 1

Fig. 1 – Estratto Tavola TUR “Territorio Urbanizzato e Rurale”



Estratto NTA - Art.93 Verde pubblico e parcheggi pubblici

1. Sulle tavole di progetto del territorio urbanizzato sono graficizzati con sigla apposita i verdi esistenti e di progetto (v – v*), i parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico esistenti (p) e di progetto (p*), i verdi storici (vs) e le alberature urbane (au).

2. Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini, alla sosta degli adulti, al gioco degli animali domestici etc..

3. Sull'intero territorio comunale per la realizzazione di nuovi alloggi di cui all'Allegato 1, è stabilito per ciascuna scheda norma lo standard complessivo, comprensivo di verde pubblico e parcheggi pubblici da realizzare. Ove non espressamente indicato le aree a standards non sono dovute.

4. Nelle aree di verde pubblico, di parcheggio pubblico e privati ad uso pubblico sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e manufatti (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, punti ristoro, percorsi pedonali coperti, percorsi ciclabili, recinzioni, strutture in materiale leggero quali tensostrutture, vele di copertura etc., chioschi, servizi complementari per attrezzature sportive di cui alla sottocategoria 3.03, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, etc.) funzionali

alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area. Nelle aree a verde pubblico è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.

5. Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente PO dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.

6. Per le aree a verde storico individuate con la sigla "vs" e per le alberature urbane identificate con la sigla "au" è prescritto il mantenimento del disegno e della consistenza vegetale originaria salvo tagli colturali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria sul verde e sulle alberature nonché le potature e gli abbattimenti di alberature nel rispetto del Regolamento comunale del verde. Nelle suddette aree sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo.

7. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.

8. Sulle strutture esistenti all'interno delle aree a verde sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- 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 sottocategorie 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 - Art.48 delle N.T.A. del P.O.

Allegato:

- Estratto della "Sezione 4" del PIT
- D.M. 260-1965 - Disciplina articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso;

b) Area di interesse ambientale: Lett. A – Territorio costiero di cui all'art. 142 c.1) D.Lgs. n.42/2004 – Art.48 delle N.T.A. del P.O.

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"

c) Beni architettonici tutelati ai sensi della II parte del D.Lgs n.42/2004 art.10 – Area e immobile vincolati con Prot.3370/D169 del 01/06/1988

Edifici ed aree di valore storico da tutelare – scheda PO "A-5-003" – allegato 3.1. N.T.A. 'Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico' – Fascicolo 1

Allegati:

scheda PO "A-5-003"

Area sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D. n.3267/23 e Regolamento n.1126/26)

Fig. 2 – Estratto Tavola “Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”



Fig. 3 – Estratto Tavola IDRO1 “Carta dei vincoli idrogeologici”



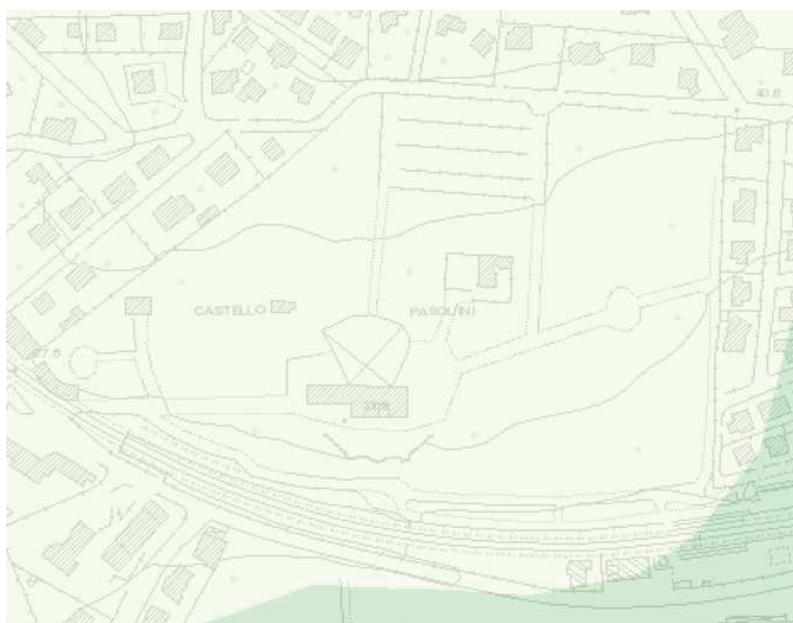
L'area è interessata da Pericolosità Geologica G3 – pericolosità elevata – Normativa Parte VII, Titolo VII, Capo I, Capo II e Capo V art.135 tabelle A1 e A2 delle N.T.A. del P.O.

Fig. 4 – Estratto Tavola Pericolosità Geologica



L'area è interessata da Pericolosità Idraulica I1 – pericolosità bassa – Normativa Parte VII, Titolo VII, Capo III e Capo V art.135 tabelle B1, B2, B3, B4 e B5 delle N.T.A. del P.O.

Fig. 5 – Estratto Tavola Pericolosità Idraulica



L'area è interessata in parte da Pericolosità sismica S2 – Pericolosità media - Normativa Parte VII, Titolo VII, Capo IV art.131-132 delle N.T.A. del P.O

Fig. 6 – Estratto Tavola Pericolosità sismica

