SCAPIGLIATO
la fabbrica del futuro

AFFIDAMENTO A TERZI, MEDIANTE LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI, DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE, UBICATO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, LOCALITA' SCAPIGLIATO

LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE

PREMESSA

La Società "Scapigliato S.r.l." intende affidare mediante locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici, per un periodo non superiore ad **anni 30**, il fabbricato ad uso commerciale, ubicato nella frazione di Scapigliato, come di seguito descritto.

La finalità che si intende perseguire con la locazione, è quella di valorizzare il fabbricato commerciale e la zona adiacente, 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.

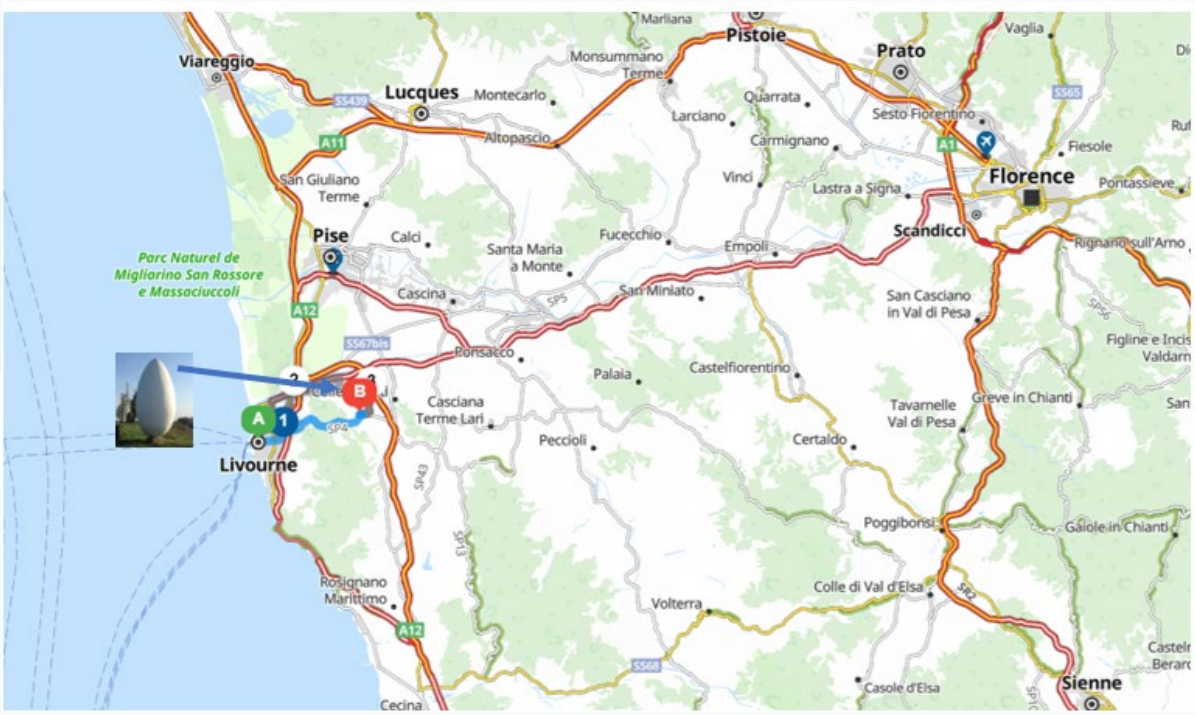
E' una regione dalla straordinaria offerta artistica, culturale e dagli splendidi paesaggi, dove gli amanti della buona tavola possono gustare i sapori semplici e genuini dei piatti e dei vini locali. In Toscana le risorse potenziali del territorio sono immense, e si parte dalle molteplici reti di città 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 fabbricato 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. 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 mèta 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 infrastrutture



Il fabbricato è sito nel Comune di Rosignano Marittimo in Località Scapigliato lungo la SR206 presso il Km 16, tale fabbricato è caratterizzato dalla presenza di un "uovo" gigante che doveva essere l'insegna di una fattoria e prima ancora l'indicazione dell'allevamento di uova, rimasto come riferimento e caratterizzazione molto nota di tale area.

Fig.3 – Caratteristica dell'area

Dista circa 7,5 Km dall'abitato di Rosignano Marittimo, 21,6 km da Livorno e circa 106 km dal capoluogo toscano, connesso con la rete infrastrutturale come segue:

Collegamenti autostradali

- Autostrada A11 Firenze Mare – A12 Genova-Rosignano Marittimo - SS1 Aurelia
- SGC Fi-Pi-Li Firenze-Livorno-Grosseto (entrata FI-PI-LI distante 18 Km)

Collegamenti aerei

- Aeroporto di Pisa Galileo Galilei (34 Km)
- Aeroporto di Firenze A.Vespucci (90 km)

Nelle vicinanze:

- Cecina 20,2 Km
- Lucca 55 Km
- Pisa 34 Km
- Piombino 72 Km
- Pontedera 36,5 Km
- Volterra 55Km
- San Gimignano 72 Km

Il fabbricato, avente una superficie di circa 80 mq., è costituito dal solo piano terra ed è composto da ampia sala, cucina, servizi e un pergolato esterno in legno di circa 24,50 mq, con annessa corte esclusiva pertinenziale ad uso piazzale di parcheggio, manovra e spazi connessi all'attività, della superficie catastale di 2.620 mq. Nella zona adiacente è presente un appezzamento di terreno agricolo di superficie catastale di circa 2.180 mq.

Il fabbricato è noto anche perché è stato location del film "*Area Paradiso*" - Film di Diego Abatantuono, Armando Trivellini. ... Con Diego Abatantuono, Francesco Villa, Alessandro Besentini, Ricky Memphis, Karin Proia.

Film del 2012, che narra le sorti di un piccolo autogrill chiamato *OvoOil*, situato sulle colline toscane (presso l'Ovone), tra le località di Cecina e Collesalvetti, e di un gruppo di persone che insieme gestiscono questa piccola attività.

Fig. 4 – Area vista dall'alto

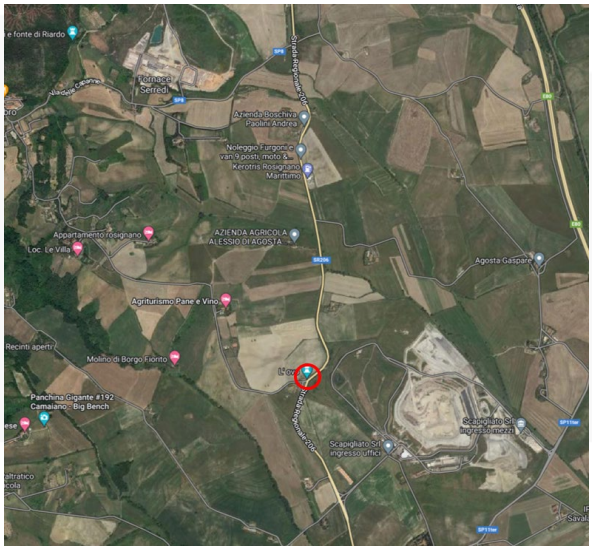


Fig. 5 – Planimetria area

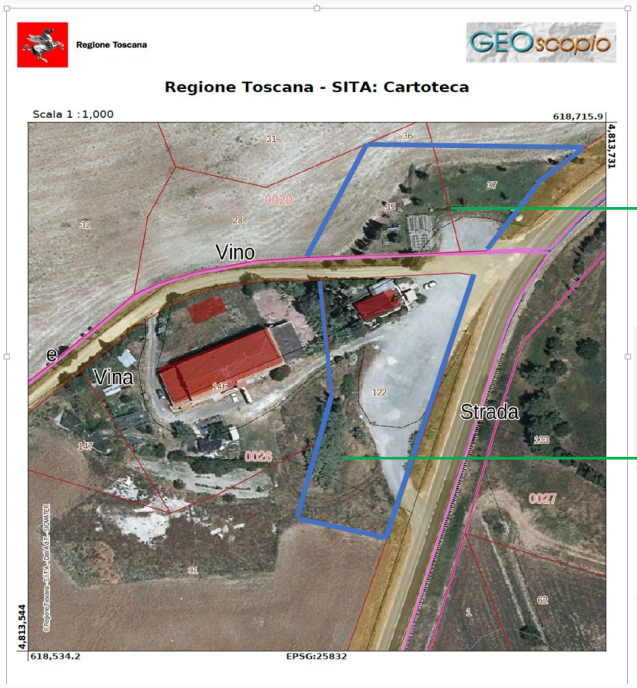


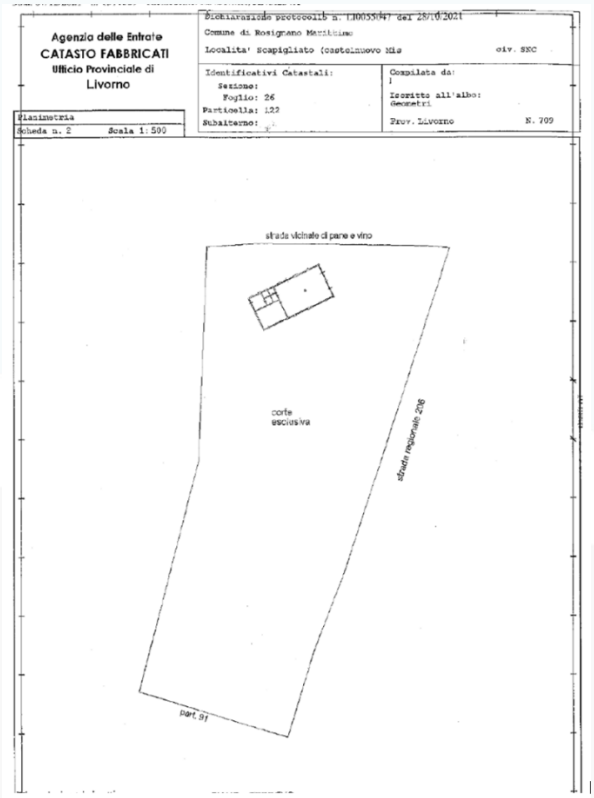
Fig. 6 – Foto “zona a”

Fig. 7 – Foto “zona b”

PROPRIETA’

La proprietà dell’immobile costituita da fabbricato ad uso commerciale identificato al catasto fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al foglio di mappa 26 particella 122 (su cui non è indicato il pergolato), categoria C/1, Classe 1, R.C. Euro 1.108,32 e appezzamento di terreno agricolo identificato al catasto terreni del Comune di Rosignano Marittimo al foglio 20 particella 35, qualità corte, are 13 ca 60, senza reddito; particella 37, qualità seminativo di classe 4, are 8 ca 20, R.D. Euro 0,85, è stata acquisita dalla Scapigliato S.r.l., con atto di compravendita il 10 Dicembre 2021 davanti al Notaio Dr. Annamaria Mondani e registrato a Livorno in data 15/12/2021 al n. 12960 serie 1T e trascritto a Livorno il 15/12/2021 al n. 22728 R.G. al n. 15723 R.P.

Fig. 8 – Planimetria castale



DICHIARAZIONI CONFORMITA' URBANISTICHE

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 86/1984 rilasciata dal Comune di Rosignano Marittimo in data 21 Febbraio 1986 con Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 6 Agosto 1986. Successivamente sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria alla copertura (interni ed esterni) è stata presentata D.I.A. n. 350/2000 in data 10 Maggio 2000, protocollo n. 13488, con comunicazione di Fine Lavori in data 14 Maggio 2001, protocollo n. 12467 del 21 Maggio 2001
- Per la realizzazione di pergolato esterno è stata presentata la C.I.L.A. protocollo n. 2671 in data 29 Gennaio 2015, pratica n.29/2015
- Per interventi di manutenzione straordinaria (adeguamento sanitario) è stata presentata C.I.L.A. protocollo n. 153339 in data 1 Aprile 2016, pratica n. 323/2016

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Il fabbricato presente è costituito dal solo piano terra con struttura in muratura, è composto da ampia sala di circa 48mq, con pergolato esterno in legno della superficie di mq. 24,50.

Dalla sala si accede ad un antibagno con bagno ed alla cucina di circa 15mq. Dalla cucina si accede tramite una zona di disimpegno/antibagno, ad un bagno ed una zona spogliatoio quest'ultima di circa 5mq. Il fabbricato è in condizioni di conservazione precarie, non sono presenti infiltrazioni dalla copertura e non è presente alcuna conformità relativa agli impianti. Sono tuttora presenti le attrezzature nella cucina, nonché il bancone e alcuni tavoli e sedie nella sala; tali attrezzature sono in condizioni precarie, ma talune di esse possono essere recuperate previa idonea manutenzione.

Tali attrezzature verranno lasciate a titolo gratuito al conduttore nello stato in cui sono, per cui lo stesso conduttore dovrà farsi carico a propria cura e spese degli oneri per il recupero o per lo smaltimento.

Per lo smaltimento dei reflui è presente un sistema composto di fossa Imhoff e canali drenanti per la subirrigazione, dotato di regolare autorizzazione allo scarico rilasciata dal comune di Rosignano Marittimo ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sarà a carico del conduttore l'ottenimento dell'Autorizzazione Unica Ambientale.

Nell'area retrostante il pergolato è presente una recinzione, in parte divelta, che delimita uno spazio destinato al deposito per il gas GPL che però non è più presente in quanto rilevato dalla ditta fornitrice del gas. Per tale ragione, attualmente, il fabbricato è sprovvisto di alimentazione del gas per l'uso della cucina

Fig.9 - Planimetria fabbricato e prospetti, estratti dal "deposito variante in corso d'opera" fine lavori D.I.A. n.350/2000 del 14/05/2001

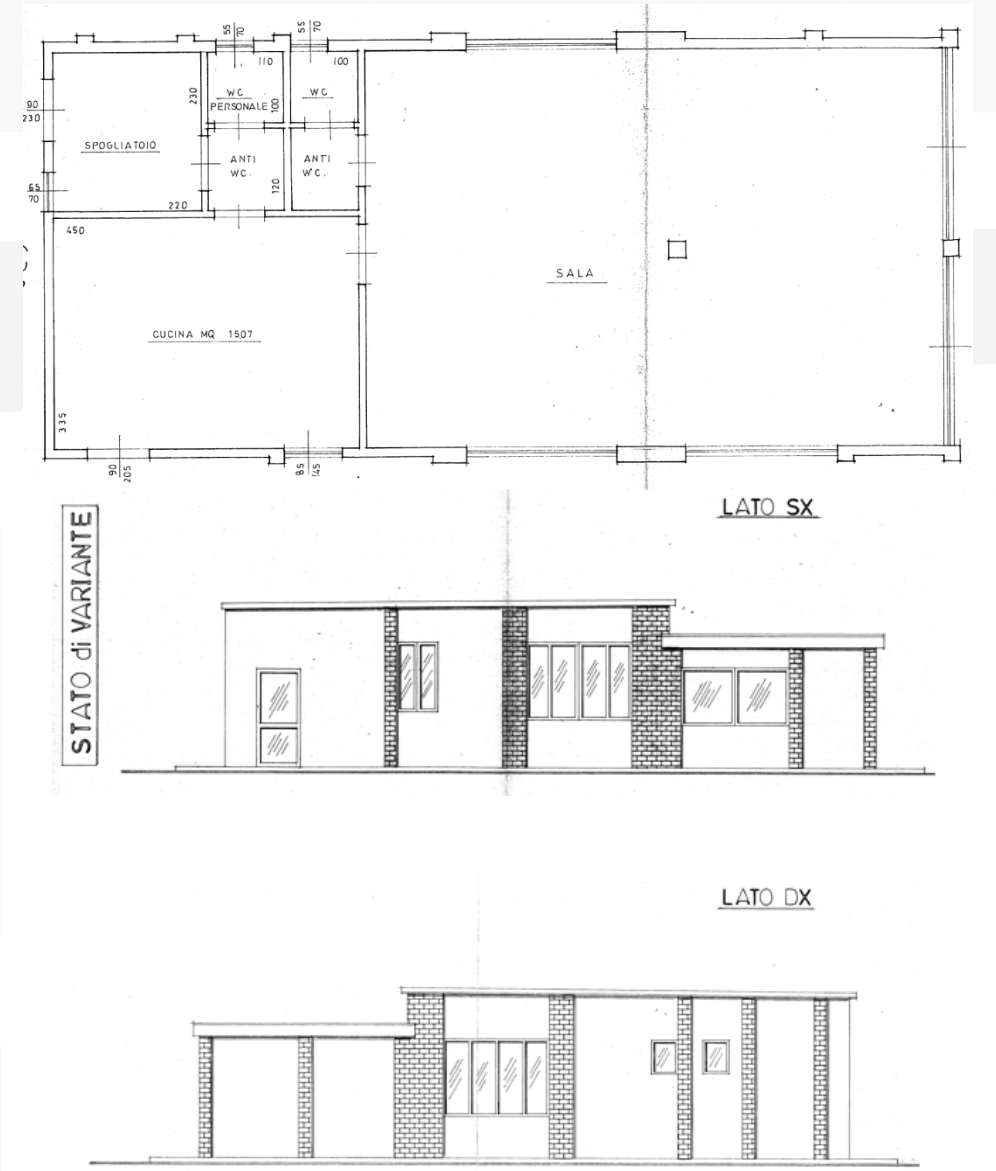


Fig. 10 – Foto interno: sala, cucina, spogliatoio, viste esterne

Successivamente è stato realizzato il pergolato esterno con C.I.L.A. n. 2671 del 19/01/2015 con la quale è stata trasformata la finestra in porta per l'accesso allo stesso nel prospetto lato destro.

Fig. 11 – Foto apertura e pergolato

VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

Dal contratto di acquisto del fabbricato e dei terreni adiacenti, si riporta quanto segue:

"*Il vincolo di inedificabilità, trascritto a Livorno in data 19 Aprile 1986 al n.2854 di registro particolare, gravante, tra l'altro, sui terreni in oggetto, nella loro originaria consistenza (particelle 28 e 31 al foglio 20), con impegno a non richiedere al Comune di Rosignano Marittimo il permesso di eseguire costruzioni per abitazione rurale sui predetti terreni, giusta atto autenticato dal Notaio Roberto Mameli di Livorno in data 17 Marzo 1986, Repertorio n.54856, registrato a Livorno il 03 Aprile 1986 al n.860".*

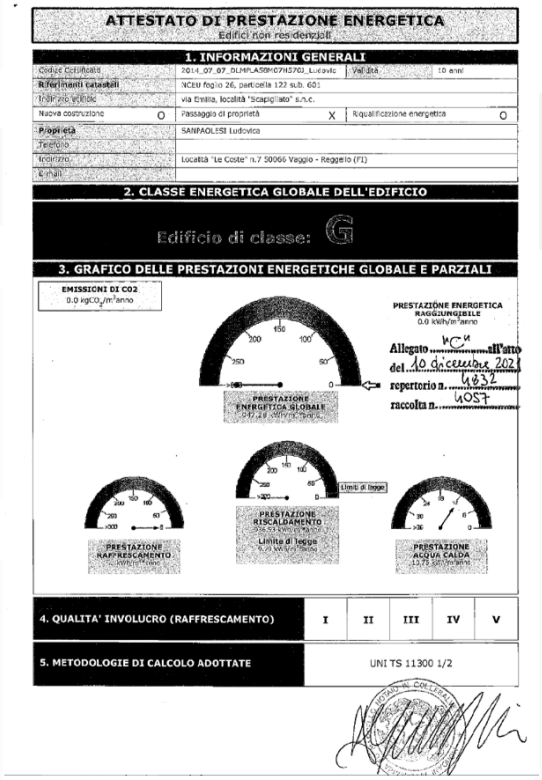
…….viene inoltre dichiarato sempre inerente ai terreni di cui sopra: "*non sussistono i presupposti……..per l'applicazione dei vincoli previsti dall'art.10 della Legge n.353/2000 in materia di incendi boschivi*".

Tale vincolo è ininfluente ai fini del presente affidamento in quanto è costituito dall'impegno a non richiedere permessi per la costruzione di abitazioni rurali e l'oggetto del contratto di locazione è la valorizzazione di un fabbricato urbano ad uso commerciale.

Essendo comunque trascorsi oltre venti anni dalla costituzione di detto vincolo, è possibile attivarsi con il Comune di Rosignano Marittimo per la sua rimodulazione o, addirittura, rimozione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica redatto in data 8 Luglio 2014, riporta che la classe energetica globale dell'edificio è "G", di cui sotto si riporta un estratto



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
Edifici non residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	2014_07_07_DLMPLA58M07H570J_Ludovic	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	NCEU foglio 26, particella 122 sub. 601		
Indirizzo edificio	via Emilia, località "Scapigliato" s.n.c.		
Nuova costruzione O	Passaggio di proprietà X	Riqualificazione energetica O	
Proprietà	SANPAOLESI Ludovica		
Telefono			
Indirizzo	Località "Le Coste" n.7 50066 Vaggio - Reggello (FI)		
E-mail			

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

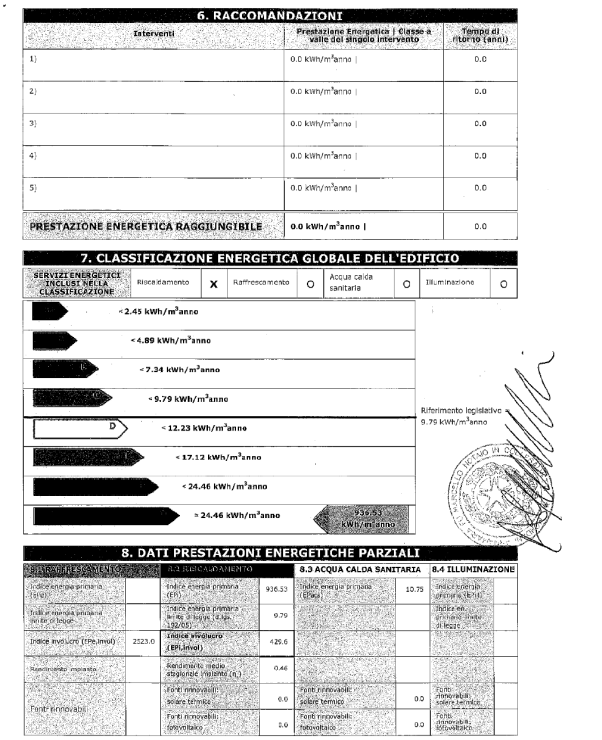
EMISSIONI DI CO2
0.0 kgCO2/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
0.0 kWh/m²anno

Allegato "C" all'atto del 10 dicembre 2021 repertorio n. 4832 raccolta n. 4057

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
Limite di legge
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
PRESTAZIONE ACQUA CALDA

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	I	II	III	IV	V
5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE	UNI TS 11300 1/2				



6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica | Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)	0.0 kWh/m²anno |	0.0
2)	0.0 kWh/m²anno |	0.0
3)	0.0 kWh/m²anno |	0.0
4)	0.0 kWh/m²anno |	0.0
5)	0.0 kWh/m²anno |	0.0
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	0.0 kWh/m²anno |	0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	O	Illuminazione	O

- < 2.45 kWh/m²anno
- < 4.89 kWh/m²anno
- < 7.34 kWh/m²anno
- < 9.79 kWh/m²anno
- D < 12.23 kWh/m²anno
- < 17.12 kWh/m²anno
- < 24.46 kWh/m²anno
- ≥ 24.46 kWh/m²anno — 936.53 kWh/m²anno

Riferimento legislativo = 9.79 kWh/m²anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPR)		Indice energia primaria (EPR)	936.53	Indice energia primaria (EPAcs)	10.75	Indice energia primaria (EPIL)	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (4 Agv. 192/05)	9.79			Indice en. primaria limite di legge	
Indice involucro (EPe,invol)	2523.0	Indice involucro (EPi,invol)	429.6				
Rendimento moralità		Rendimento medio stagionale impianto (η)	0.46				
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili solare termico	0.0	Fonti rinnovabili solare termico	0.0	Fonti rinnovabili solare termico	
		Fonti rinnovabili fotovoltaico	0.0	Fonti rinnovabili fotovoltaico	0.0	Fonti rinnovabili fotovoltaico	

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI

Il Comune di Rosignano Marittimo si è dotato dei seguenti strumenti urbanistici comunali attualmente vigenti:

- il Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 13 del 20/01/2004 e ss.mm.ii.;
- il Piano Operativo redatto ai sensi della L.R.T. n. 65/2014, approvato con delibera C.C. n. 28 del 28/03/2019;
  - Il nuovo Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. 65/2014 smi adottato con delibera c.c. 68 del 25/05/2023
- Eventuali successive modifiche intervenute

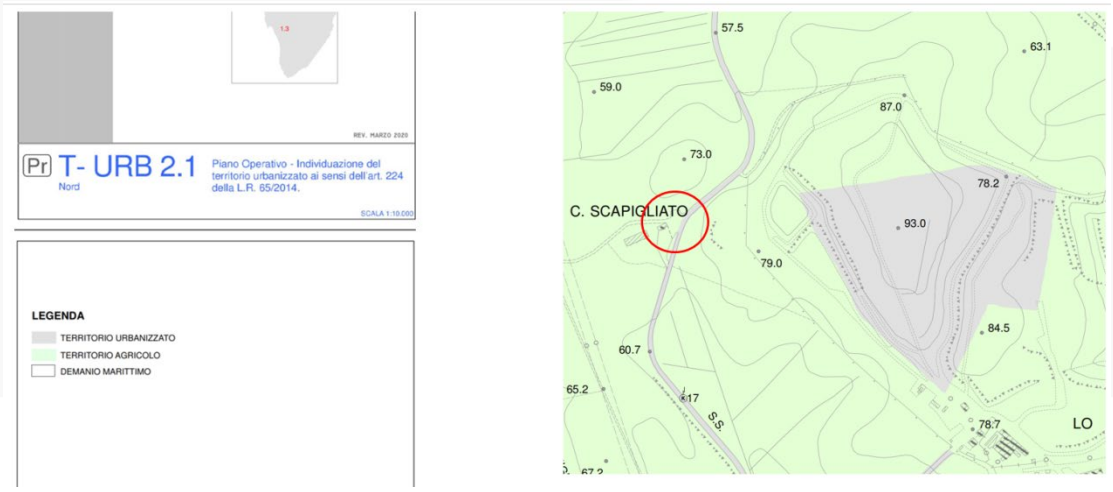
REGOLAMENTI COMUNALI

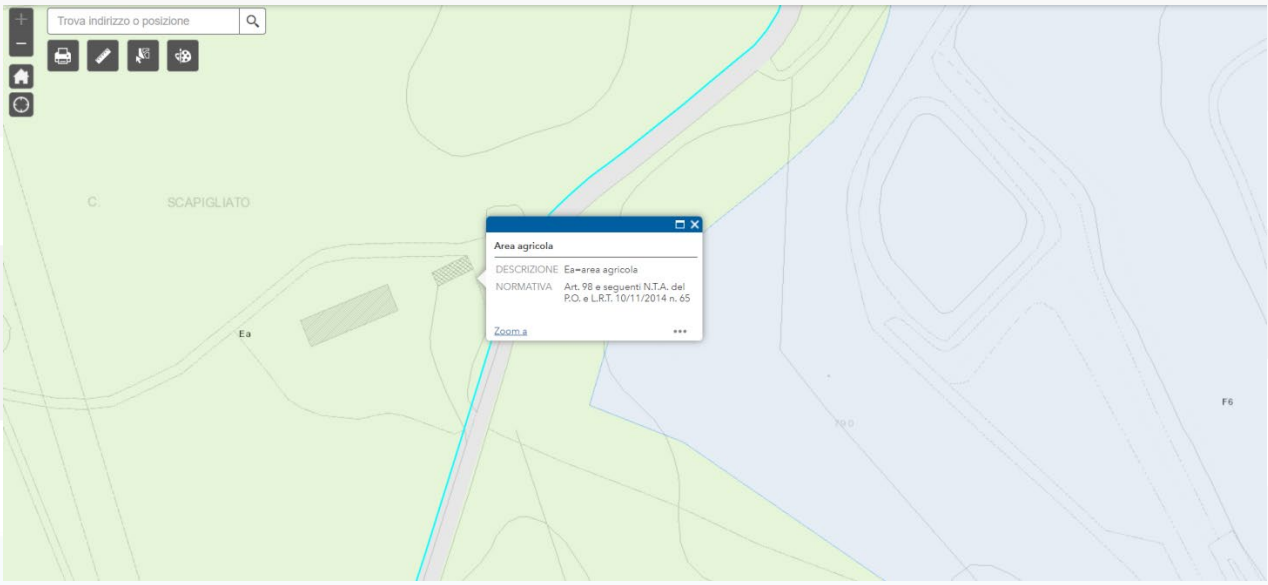
- Il Regolamento Edilizio Comunale Approvato con atto C.C. n. 94 del 30/09/2013 e ss.mm.ii (ultima modifica app. D.C.C.204 del 8/12/2021)
- Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile approvato con atto C.C. n. 83 del 16/04/2009

- Fig. 9 - L’area di cui sopra individuata nelle seguenti planimetrie:

Si elencano in maniera non esaustiva le previsioni sull’area di cui sopra:

- AREA “Ea”, individuata nelle tavole TUR “Territorio urbanizzato e rurale” e definita “AREA AGRICOLA” individuata negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla “T-URB”:





La normativa inerente l'area "Ea" è meglio specificata nelle N.T.A. del PO all'art. 98 e seguenti nonché nella L.R.T. 10/11/2014 n.65. Le attività ammesse e gli interventi consentiti nella presente area sono stabiliti rispettivamente agli artt.100 e 113 delle N.T.A, del P.O.

Poiché il fabbricato è ubicato all'interno della fascia di rispetto stradale, dovrà essere osservata anche la disciplina prevista all'art. 97 delle N.T.A. per quanto attiene tale vincolo.

Ai fini della formulazione dell'offerta, in relazione alla conformità della stessa agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali, il concorrente dovrà comunque fare riferimento all'intera disciplina urbanistica e edilizia che può visionare accedendo ai seguenti link:

- accesso agli strumenti pianificatori ed urbanistici del Comune di Rosignano Marittimo https://www.comune.rosignano.livorno.it/pagina125872_territorio.html
- accesso al regolamento edilizio compreso strutture temporanee https://trasparenza.comune.rosignano.livorno.it/archivio19_regolamenti_0_2214.html

Fermo restando quanto sopra, si riportano di seguito alcuni estratti degli articoli più significativi prima citati:

Estratto Art. 98 N.T.A. del Piano Operativo:

1. *Per "territorio rurale" si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB".*

2. Il territorio rurale si distingue in:

- *- aree agricole individuate con la sigla "Ea";*
- *- aree forestali individuate con la sigla "Ef";*

3. All'interno del territorio rurale il PO individua altre aree agricole ed in particolare:

- *- un'area dall'elevato valore paesaggistico che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituisce territorio urbanizzato. Si tratta di una zona posta lungo la costa alta rocciosa da Castiglioncello a Quercianella, che a seguito d'interventi di trasformazione urbanistico edilizia di "tipo urbano", si configura come un insediamento riconducibile alla logica delle zone urbanizzate. L'area, definita "Ambito periurbano della costa alta rocciosa- UTOE 5", è individuata con la sigla "Ep" e normata al successivo art. 118;*
- *- le aree per attività estrattive attive (Eca) e per attività estrattive dimesse (Ecd) normate al successivo articolo 119.*

4. *Le aree di cui ai commi 2 e 3 costituiscono le zone E di cui al DM 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli con le limitazioni/prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme, delle leggi e regolamenti vigenti e della disciplina paesaggistica del PIT.*

5. *In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale e in applicazione della normativa vigente in materia, il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale (che costituiscono patrimonio collettivo), la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, il lavoro degli agricoltori, la qualità della vita degli abitanti.*

6. *Il PO individua, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, all'interno dell'Invariante IV "caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi agrari", 5 Ambiti la cui specifica disciplina, contenuta nella parte II, titolo II, capo IV, costituisce parte integrante della presente.*

7. *In ogni articolo, di seguito descritto, sono fissate le regole che devono essere osservate riguardo agli interventi edilizi ivi consentiti e alle relative opere di sistemazione esterna. Le diverse zone, sono individuate nelle tavole del territorio rurale in scala 1:10.000.*

8. *Nelle aree di cui al comma 2, per le Aziende Agricole, l'edificabilità è collegata alla coltivazione della terra ed all'allevamento degli animali ed all'esercizio dell'attività agricola in generale.*

9. *I nuovi edifici rurali di abitazione o funzionali alla conduzione del fondo sono ammessi per aziende agricole che mantengano in produzione le superfici fondiarie minime indicate dalla legge, sono fatte salve alcune tipologie di azienda per le quali gli interventi edilizi non sono direttamente connessi con le superfici coltivate. La realizzazione di manufatti temporanei o serre temporanee è ammessa per le sole aziende agricole.*

10. *Nelle aree agricole sono ammessi altri interventi non necessariamente collegati all'esercizio dell'attività agricola professionale, ma anche per attività del tempo libero o professionali connesse con l'allevamento o la cura degli animali.*

11. *Nelle aree boscate "Ef" le attività edilizie sono di norma vietate ad eccezione di costruzioni funzionali all'utilizzazione delle risorse forestali, di protezione civile o a servizio delle attività ricreative e del tempo libero e di quanto previsto nella Parte II Titolo II delle presenti norme. La loro realizzazione è subordinata alla verifica preliminare del rischio d'incendio ed alla sua prevenzione. La pianificazione degli interventi è disciplinata dalla LR 39/2000 s.m.i. e dal suo regolamento di attuazione. Per i casi non previsti si applica le leggi e regolamenti vigenti.*

12. *Nelle aree boscate "Ef" sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle presenti norme.*

Estratto Art. 100 N.T.A. del Piano Operativo

1. *Nel territorio rurale sono ammesse, con le limitazioni /prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme, oltre alle attività agricole previste dalla normativa vigente le seguenti attività e destinazioni d'uso anche collegate all'attività agricola primaria:*

- *a) residenza agricola (categoria 7. Agricola e attività connesse ai sensi di legge);*
- *b) agriturismo ed altre attività connesse nei fabbricati esistenti e negli spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo (categoria 7. Agricola e attività connesse ai sensi di legge);*
- *c) attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale e formative funzionalmente collegate all'attività agricola utilizzando il patrimonio edilizio esistente;*
- *d) attività sociali e servizi per la comunità locali (categoria 5 Direzionale e di Servizio sottocategorie 5.04,5.07,5.09, 5.10 e 5.11);*
- *e) residenza civile in edifici esistenti;*
- *f) uffici ed attività direzionale utilizzando il patrimonio edilizio esistente (categoria 5 Direzionale e di Servizio);*
- *g) attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale (agility dog, pet therapy etc.), i pensionati, strutture per ricovero e*

cliniche per animali domestici utilizzando il patrimonio edilizio esistente (categoria 5 Direzionale e di Servizio sottocategorie 5.06, 5.12);

- *h) maneggi e ricovero per equini esercitata a livello imprenditoriale utilizzando anche il patrimonio edilizio esistente;*
- *i) attività escursionistiche, attività di studio e di osservazione, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, mobilità equestre;*
- *j) attività e funzioni di protezione civile, di prevenzione e controllo degli incendi boschivi;*
- *k) addestramento cani;*
- *l) attività turistico ricettiva (turistico ricettiva categoria 4 sottocategoria 4.01), nonché per i trattamenti benessere e cure per il corpo utilizzando il patrimonio edilizio esistente;*
- *m) ricettività extra-alberghiera di cui alle leggi vigenti in materia, in edifici esistenti ove presente già la destinazione residenziale;*
- *n) attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande (categoria 3.03) utilizzando il patrimonio edilizio esistente;*
- *o) attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio rurale anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture ricettive, utilizzando il patrimonio edilizio esistente (categoria 5 Direzionale e di Servizio sottocategoria 5.09);*
- *p) attività pubbliche e/o di interesse pubblico, realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.;*
- *q) attività faunistico-venatoria;*
- *r) parchi tematici utilizzando il patrimonio edilizio esistente;*
- *s) attività di ricerca scientifica e attività legate alle forme innovative di Impresa utilizzando il patrimonio edilizio esistente.*

2. *Le attività di cui ai punti g), o), se comportano impegno di suolo non edificato, e le trasformazioni relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, sono subordinate al previo parere della conferenza di copianificazione di cui alla normativa vigente e costituiscono variante al presente PO.*
3. *Attività diverse sono ammesse solo se legittimamente in atto alla data di adozione del P.O. e/o solo se previste nelle specifiche schede norma.*
4. *Sono sempre ammesse le attività pubbliche e/o di interesse pubblico, realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc..*
5. *L'ospitalità agrituristica in spazi aperti:*

- *- è vietata nel Paesaggio Agrario della Bonifica storica di cui all'art. 44 delle presenti norme nelle zone A2 e A3;*
- *- è ammessa nel Paesaggio agrario della Collina litoranea e alta collina di cui all'art. 47 delle presenti norme, a condizione che sia realizzata in adiacenza al Centro Aziendale.*

6. Sono ammessi interventi ed opere di inserimento e di riqualificazione paesaggistica delle aree adiacenti al Polo impiantistico di Scapigliato con particolare riferimento ad interventi di forestazione e rimboschimento con criteri naturali formi e improntati al rispetto dei caratteri costitutivi del paesaggio.

Estratto Art. 113 N.T.A. del Piano Operativo

1. Nel territorio rurale sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, nel rispetto delle prescrizioni, divieti e limitazioni previsti dalle presenti norme, e nel rispetto dei principi generali dettati dalla specifica legislazione regionale, sono ammessi sui fabbricati con destinazione residenziale i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria;

- la manutenzione straordinaria con le condizioni di cui alla normativa vigente;

- il restauro ed il risanamento conservativo;

- la ristrutturazione edilizia conservativa;

- la ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c";

- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede o in aderenza dell'edificio principale, non superiore al 20% del volume totale dell'edificio principale e comunque non superiore a 50 mq.;

- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili;

Norme Tecniche di Attuazione

- gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;

- gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;

- addizione volumetrica "R6a" per l'ampliamento della superficie coperta di edifici unifamiliari e bifamiliari fino al raggiungimento di mq. 90 di superficie utile, nel rispetto dell'intervento edilizio previsto dalla normativa regionale e purché sia dimostrato di non compromettere le caratteristiche tipologico architettoniche e strutturali dell'edificio. L'intervento non deve comportare un aumento dell'altezza dell'edificio se lo stesso presenta già due piani fuori terra;

- addizione volumetrica "R6a";

- addizione volumetrica "R6b";

- la ricostruzione di ruderi di cui all'art. 76 delle presenti norme. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo;

- gli interventi di sostituzione edilizia "R5" a condizione che il nuovo fabbricato non superi l'altezza esistente o comunque due piani fuori terra;

- ristrutturazione urbanistica da attuare tramite piano di recupero.

2. Nel patrimonio edilizio esistente ove già presenti unità immobiliari residenziali e non più utilizzato ai fini agricoli è sempre ammesso il cambio d'uso in residenziale e il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, alle condizioni di cui agli artt. 77 e 80 delle presenti norme.

3. Sul patrimonio edilizio esistente ove non presente l'uso abitativo, sugli annessi agricoli e sulle serre fisse, non più utilizzati a fini agricoli, fatti salvi vincoli e limitazioni contenuti in atti d'obbligo, o previsti da leggi e regolamenti vigenti, è vietato il cambio di destinazione d'uso per la categoria 1 residenziale, ad eccezione delle funzioni pertinenziali alla destinazione del fabbricato principale, quali cantine, autorimesse, depositi, e simili. E' sempre ammesso, nel rispetto del divieto di cambio destinazione d'uso verso la categoria 1 Residenziale, il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso/attività indicate all'art. 100. Nel rispetto delle limitazioni contenute nel presente comma, sul patrimonio edilizio esistente ove non presente l'uso abitativo, sono ammesse le categorie di intervento di cui al comma 1.

4. Sugli edifici utilizzati per attività turistico ricettive, commerciali e/o di pubblico esercizio, al fine di consentire interventi di adeguamento funzionale delle attività in essere, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- ristrutturazione edilizia conservativa;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";

- addizione volumetrica "R6a" una tantum nella misura del 15% della superficie lorda (SL) esistente. Tali ampliamenti dovranno essere attuati mediante addizioni organicamente collegate agli organismi edilizi esistenti. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione complessiva degli edifici esistenti e delle relative aree pertinenziali, nonché specifiche sistemazioni che garantiscano il corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.

5. L'intervento è condizionato alla sottoscrizione obbligatoria di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere nelle forme di legge a spesa del richiedente, che garantisca il mantenimento dell'uso turistico ricettivo, l'unitarietà della proprietà, le funzioni e le modalità di gestione per almeno 20 anni. Negli edifici a destinazione turistico – ricettiva è ammessa la categoria 3 – commerciale sottocategoria 3.03.....

6. Le categorie d'intervento "Sostituzione edilizia R5" e "Addizione volumetrica R6a" possono essere attuate contestualmente, nel rispetto delle norme vigenti in materia di distanze dai confini, dai fabbricati. ....

Estratto Art. 97 N.T.A. del Piano Operativo

1. *Fasce di rispetto stradale e ferroviario*

……

1.4. Sul patrimonio edilizio esistente in fascia di rispetto stradale, previo parere dell'Ente competente, sono ammesse, senza che queste costituiscano nuove unità immobiliari, le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia conservativa;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";

- Sostituzione Edilizia "R5";

- addizione volumetrica "R6b".

…….

Per completezza delle informazioni, qualora il concorrente intendesse installare anche strutture temporanee, si riporta di seguito l'art. 55 del Regolamento Edilizio del Comune di Rosignano Marittimo.

Art. 55 Regolamento Edilizio.

1. Su tutto il territorio comunale, fatto salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti della pianificazione comunale, sono ammesse strutture temporanee stagionali o temporanee legate al periodo di attività a servizio di attività commerciali (ad esclusione del commerciale all'ingrosso), di somministrazione alimenti-bevande, turistico-ricettive e artigianali- come individuate dal vigente Regolamento Edilizio Comune Rosignano in vigore dal 28/12/2021 30 strumento della pianificazione comunale -, purché non vi sia danneggiamento o diminuzione della funzionalità di spazi pubblici qualora esse vi si affacciassero o ne dovessero occupare parte, e a condizione che siano rimosse al termine della stagionalità richiesta o alla cessazione della attività.

2. Tali strutture non sono computate al fine del rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (superficie/volume/distanze) previsti dagli atti della pianificazione tuttavia devono rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile e devono essere realizzate, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e nonché delle disposizioni di cui al Codice dei beni Culturali.

3. Tali strutture devono apportare miglioramento funzionale e di immagine tanto all'attività economica di cui sono pertinenza quanto allo spazio pubblico su cui si affacciano o che occupano, senza danneggiarne la funzionalità e il decoro.

4. Per le strutture temporanee legate al periodo dell'attività, realizzate in proprietà privata, è condizione vincolante per il rilascio del titolo abilitativo, la sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato e trascritto, in cui dovrà essere garantita, alla cessazione dell'attività, la rimozione delle strutture e la rimessa in pristino dei luoghi. A garanzia della copertura dei costi di rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi, dovrà essere stipulata apposita fidejussione, bancaria o assicurativa. Il valore della fidejussione dovrà essere quantificato da specifica perizia di stima dei costi redatta dal tecnico progettista ed aumentata del 30% al fine di coprire eventuali maggiori spese o imprevisti. L'importo della garanzia deve essere aggiornato ogni 5 anni secondo i coefficienti ISTAT, la garanzia deve avere validità per tutto il periodo di permanenza della struttura, in assenza della fidejussione il titolo abilitativo decade e perde efficacia e la struttura è considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al relativo regime sanzionatorio. L'atto d'obbligo dovrà avere essere redatto secondo il fac-simile approvato con decreto del dirigente di riferimento.

5. In caso di cambio di gestione dell'attività l'atto di cui sopra deve essere volturato.

6. L'Amministrazione comunale può disporre la rimozione anticipata delle strutture temporanee di cui trattasi per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico e/o per mancata manutenzione in riferimento al ecoro urbano.

7. Per le strutture realizzate su suolo pubblico appartenente al demanio o patrimonio comunale, o statale, o di altri enti pubblici, le modalità della rimozione e ripristino dello stato dei luoghi devono essere previste nell'atto di concessione del suolo o in apposito atto autorizzativo rilasciato dall'ente proprietario e/o gestore.

8. Il titolare di attività commerciali, di somministrazione, turistico-ricettive e artigianale che intenda trasformare una struttura stagionale in struttura a legata al periodo dell'attività, dovrà acquisire il relativo titolo abilitativo entro la scadenza del periodo di istallazione della struttura originaria.

9. Nel caso in cui tali strutture siano installate stagionalmente l'intervento è assimilato alle opere di cui all'art. 136 della L.R. 65/2014.

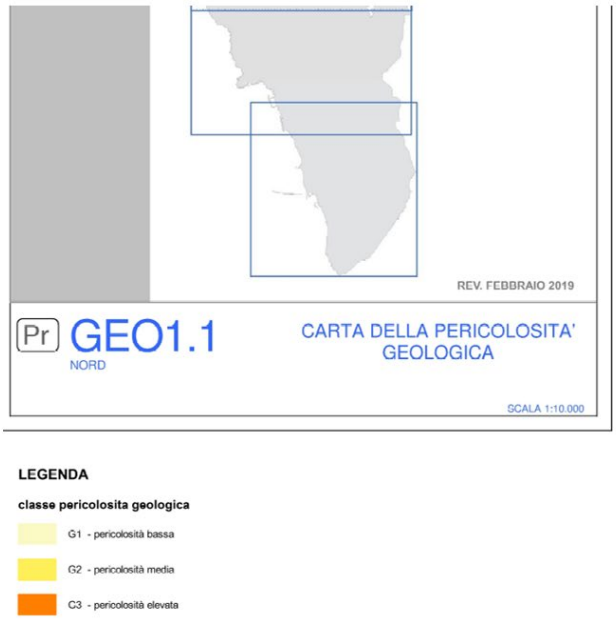
10. Nel caso in cui tali strutture siano installate a servizio permanente dell'attività l'intervento è assimilato alle opere di cui all'art. 134 della suddetta L.R., esse devono essere smontate alla cessazione dell'attività e non costituiscono volume trasformabile.

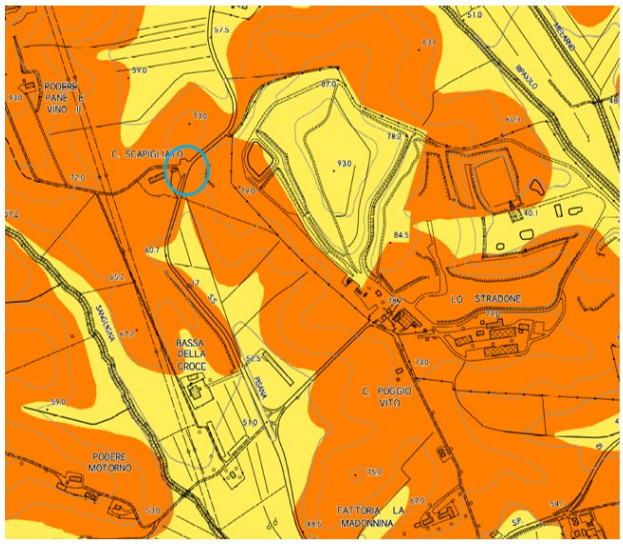
11. Qualora le strutture temporanee non siano rimosse al termine della stagionalità richiesta o alla cessazione della attività ovvero su richiesta dell'Amministrazione Comunale a seguito di sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico, saranno considerate a tutti gli effetti opere abusive e soggette al regime sanzionatorio vigente. Nei casi suddetti, l'Amministrazione Comunale diffida il titolare dell'autorizzazione a rimuovere le strutture temporanee entro un termine di 30 giorni. Decorsi inutilmente i termini assegnati dalla diffida, l'Amministrazione Regolamento Edilizio Comune Rosignano in vigore dal 28/12/2021 31 Comunale procede all'escussione della fidejussione ed a rimuovere i manufatti temporanei.

12.Relativamente alle caratteriste tecniche, modalità e tempi per la collocazione delle strutture di cui al presente articolo si deve fare riferimento all'allegato – "strutture temporanee" del presente regolamento edilizio.

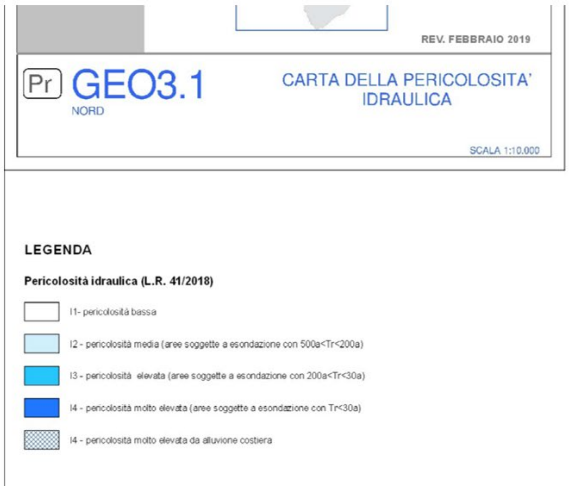
Al fine di fornire un quadro completo dell'area si riportano di seguito alcuni estratti delle cartografie geologiche, idrauliche e dei vincoli del Piano Operativo del Comune di Rosignano Marittimo, fermo restando che il concorrente dovrà confrontarle con quelle del nuovo Piano Strutturale dello stesso Comune, recentemente adottato, e prendere in considerazione le condizioni più gravose

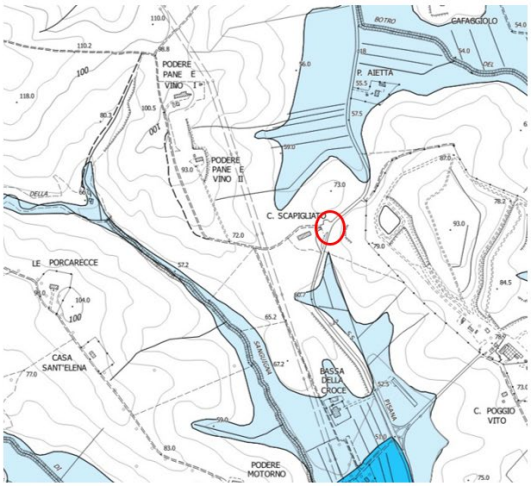
- Tali aree ricadono nella pericolosità geologica elevata (G3) meglio individuata nella Tav. GEO 1 "Carta della pericolosità geologica" allegata al Progetto del Piano Operativo e normata alla Parte VI, Titolo VII, Capo I, Capo II e Capo V art. 135 tabelle A1 e A2 della N.T.A. del P.O.





- Tali aree ricadono in area a pericolosità Idraulica bassa (I1) meglio individuata nella Tav. GEO 3 "Carta delle pericolosità idrauliche" allegata al Progetto del Piano Operativo e normata alla Parte VI Titolo VII, Capo III a Capo V art. 135 tabelle B1-B2-B3-B4-B5 delle N.T.A. del P.O.

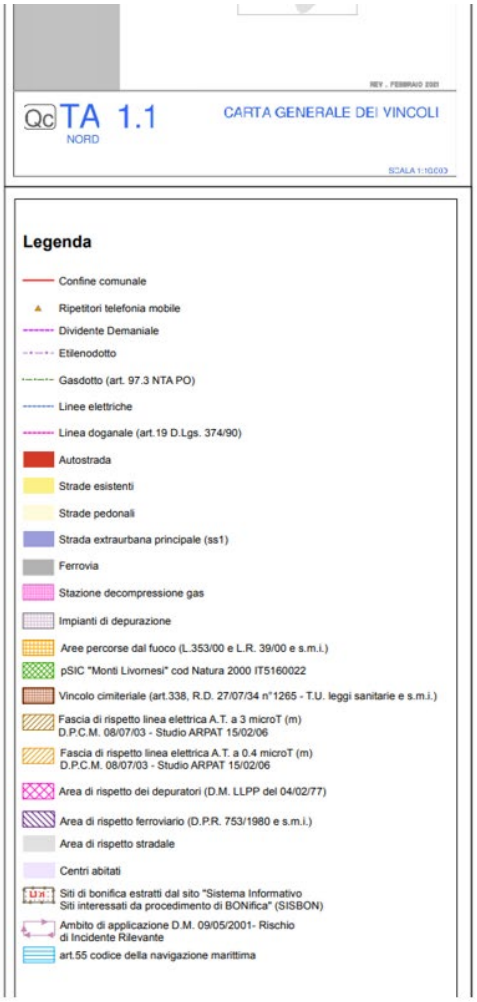


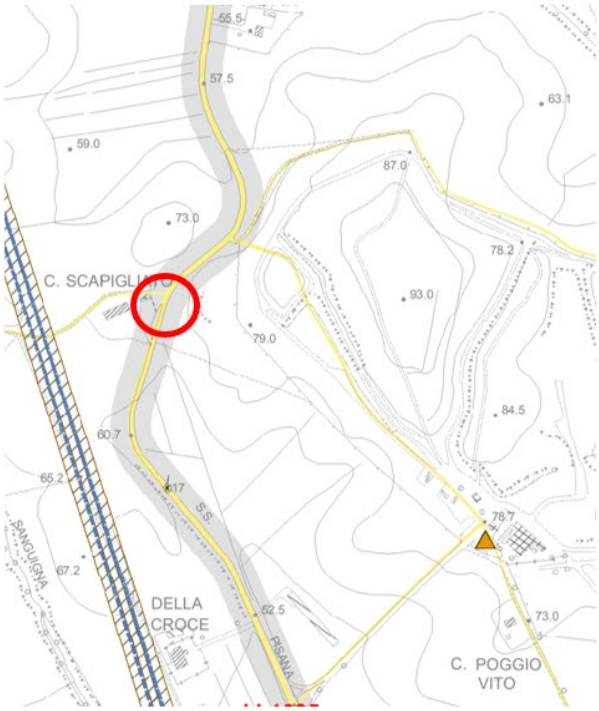


- Tali aree ricadono in area a pericolosità da alluvione bassa (P1) del Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale approvato con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n.64 del 30/12/2020.

- Tali aree ricadono parzialmente nella fascia di rispetto stradale meglio individuata nella Tav. TA 1 "Carta

Generale dei Vincoli” allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Operativo e normata all’art 97 N.T.A. del P.O.





Tali aree ricadono all’esterno del perimetro degli studi di micro-zonazione come evidenziato nella Tav. GEO 2 “Carta della pericolosità sismica” allegata al Progetto del Piano Operativo, pertanto sono normate alla Parte VI, Titolo VII, Capo IV art. 133 delle N.T.A del P.O.:

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

La finalità perseguita con la locazione di valorizzazione e utilizzazione economica è quella di riqualificare il fabbricato e l'area di competenza, mediante una ristrutturazione e una conduzione dello stesso che favorisca l'apertura di una nuova attività di impresa.

La Scapigliato S.r.l. ritiene opportuno non predisporre il progetto di valorizzazione dell'immobile e delle relative aree, lasciando l'iniziativa al privato concorrente, tenendo conto che la proposta che sarà oggetto di valutazione nell'ambito di una procedura ad evidenza pubblica potrà prevedere i seguenti interventi:

- Riqualificazione della struttura oggetto di locazione, attraverso una ristrutturazione completa, ivi compresa la eventuale demolizione e ricostruzione, finalizzata al miglioramento degli spazi funzionali e all'aspetto architettonico prevedendo la realizzazione di piccoli ampliamenti ad essa funzionali, nei limiti consentiti dal vigente Piano Operativo Comunale.
- Riqualificazione degli spazi esterni, ivi compresa l'area agricola, per la sosta degli autoveicoli, per le consumazioni all'aperto e per l'intrattenimento di adulti e bambini, e per altre attività consentite dagli strumenti di pianificazione comunale, attraverso la dotazione di idoneo arredo, fermo restando che dovrà essere mantenuto e messo in sicurezza l'Uovo gigante a testimonianza storica dell'area.
- Previsione della possibilità di installare strutture temporanee mobili, nel rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie, al fine di ampliare l'offerta e estendere la fruibilità dell'intera struttura in particolari periodi dell'anno, nel rispetto del limite stabilito dalla normativa urbanistico-edilizia del comune di Rosignano Marittimo.
- Adeguamento normativo degli impianti elettrici, gas, idrosanitari, termici e di climatizzazione e implementazione degli stessi ai fini della sostenibilità ambientale attraverso il contenimento dei consumi e l'uso di energie rinnovabili, oltre che della realizzazione dell'impianto di illuminazione esterna dell'area pertinenziale.

- Esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'uso proposto in sede di offerta.
- Riqualificazione gestionale della struttura, attraverso attività quali quella di somministrazione di alimenti e bevande, intrattenimento, promozione e vendita di prodotti tipici o altra attività, purché compatibile con quelle consentite dal vigente strumento urbanistico comunale, con la finalità di una sua valorizzazione attraverso l'offerta di un servizio di qualità per il territorio, rivolto anche agli utenti della S.R. 206.
- Eventuali benefici, agevolazioni o sconti a favore del personale dipendente della società proprietaria Scapigliato srl sui prodotti in vendita o sui servizi forniti

Sarà altresì onere del conduttore l'acquisizione dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) per lo scarico dei reflui e la verifica del corretto funzionamento del sistema di smaltimento dei reflui stessi e, in caso negativo, lo stesso conduttore dovrà farsi carico a propria cura e spese del relativo adeguamento con le eventuali opere necessarie.

Il conduttore dovrà inoltre farsi carico della voltura a proprio nome delle utenze e assumersi l'onere della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, attrezzature, ivi compresa della pulizia e della manutenzione dell'area esterna pertinenziale e dell'area agricola.

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

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

Resta inteso che, qualunque soluzione progettuale proposta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata, 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 della soc. Scapigliato srl. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti della predetta società 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 conduttore dovrà farsi carico dei conseguenti aggiornamenti catastali, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici della soc. Scapigliato srl., nonché alla consegna alla società Scapigliato srl delle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti, degli eventuali collaudi e dell'attestato di prestazione energetica aggiornato.

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 e comunque di attività illecite.

Tutti gli arredi e le attrezzature mobili necessari per la gestione della struttura saranno a completo carico del conduttore che avrà cura di rimuoverli alla scadenza della locazione; nel caso non provveda alla loro rimozione entro tre mesi dalla scadenza, resteranno di proprietà della Società Scapigliato srl senza che il conduttore possa pretendere indennizzi.

In relazione alle attuali condizioni di conservazione della struttura sopra descritta e della necessità di ammortizzare in un tempo ragionevole gli investimenti necessari per la sua valorizzazione, si ritiene congruo fissare a base di gara un canone annuo minimo di € 1.200,00 (mille/00) e una durata massima della locazione di 30 anni.

Firmato digitalmente da:
Castrucci Fabio
Data: 08/11/2023 13:24:14