

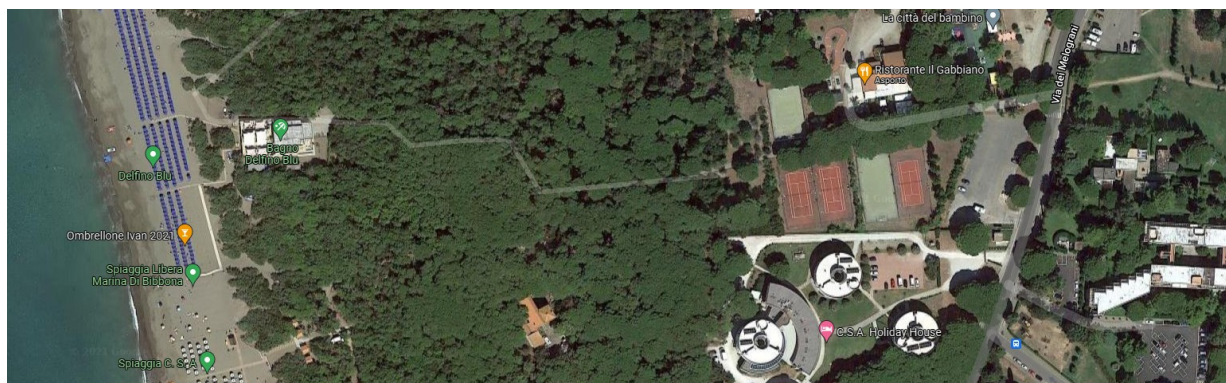


COMUNE DI BIBBONA
Provincia di Livorno

AREA 3 - LAVORI PUBBLICI
*Lavori Pubblici – Patrimonio – Manutenzioni – Gestione
Demanio Forestale – Ambiente – Protezione Civile*

**AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO “PARCO IL GABBIANO” UBICATO A MARINA DI BIBBONA.**

LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE





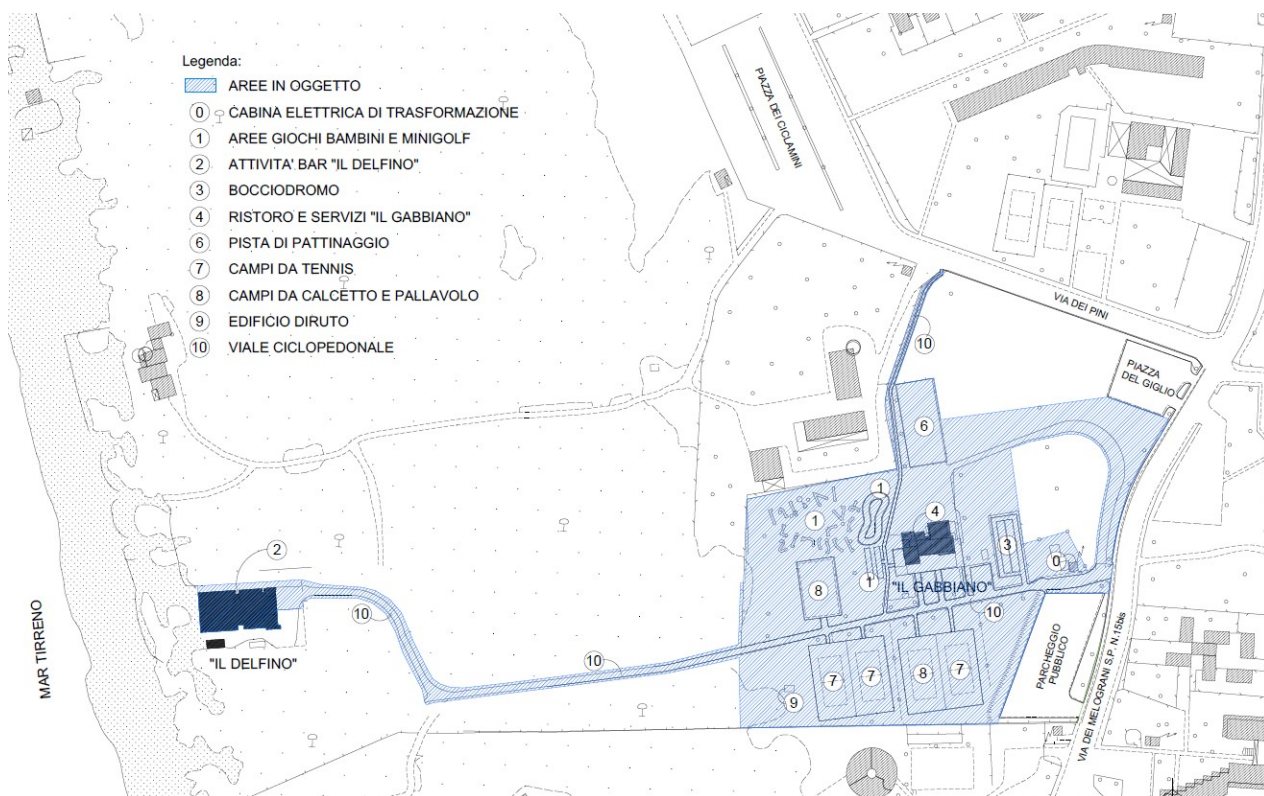
PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione, per un periodo massimo di anni 25, il complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "Parco il Gabbiano", ubicato nella frazione di Marina di Bibbona, in via dei Melograni, loc. La Baracchina.

Tale complesso immobiliare è tornato nella piena disponibilità del Comune a seguito di naturale scadenza della convenzione tra il Comune di Bibbona e la soc. La Marinetta srl, relativa alla realizzazione e gestione del parco per attrezzature collettive di interesse turistico, atto rep. 2580 del 11/12/2013. Purtroppo durante il lungo periodo di gestione esterna privata, alcune manutenzioni ordinarie periodiche di parte del complesso sono venute a mancare, per cui allo stato attuale sono evidenti alcuni segni di degrado che con la presente concessione di valorizzazione sarà necessario eliminare.

Il complesso immobiliare comprende:

- _ cabina di trasformazione
- _ pallaio per gioco bocce
- _ Ristorante "Il Gabbiano"
- _ Bar "Il Gabbiano"
- _ appartamento del custode
- _ spogliatoi impianti sportivi e direzione
- _ area giochi bambini
- _ minigolf
- _ campi da gioco
- _ viale ciclo-pedonale
- _ aree a verde pubblico
- _ edificio ex rurale diruto
- _ stabilimento balneare Delfino Blu (NON oggetto della concessione in oggetto)
- _ bar a servizio stabilimento balneare Delfino Blu.





L'obiettivo perseguito dall'Amministrazione è quello riqualificare un complesso immobiliare destinato a servizi atti a soddisfare le richieste delle utenze turistiche di Marina di Bibbona.

Altro importante obiettivo è quello di 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-ricettivo-ricreativo, perseguendo anche un obiettivo di "destagionalizzazione" delle attività anche al fine di un rilancio economico dell'intera frazione di Marina di Bibbona.

La vasta gamma di servizi e attività che nel Parco Il Gabbiano potranno essere previste rendono necessaria ed opportuna l'attivazione di un percorso di valorizzazione economica e culturale.

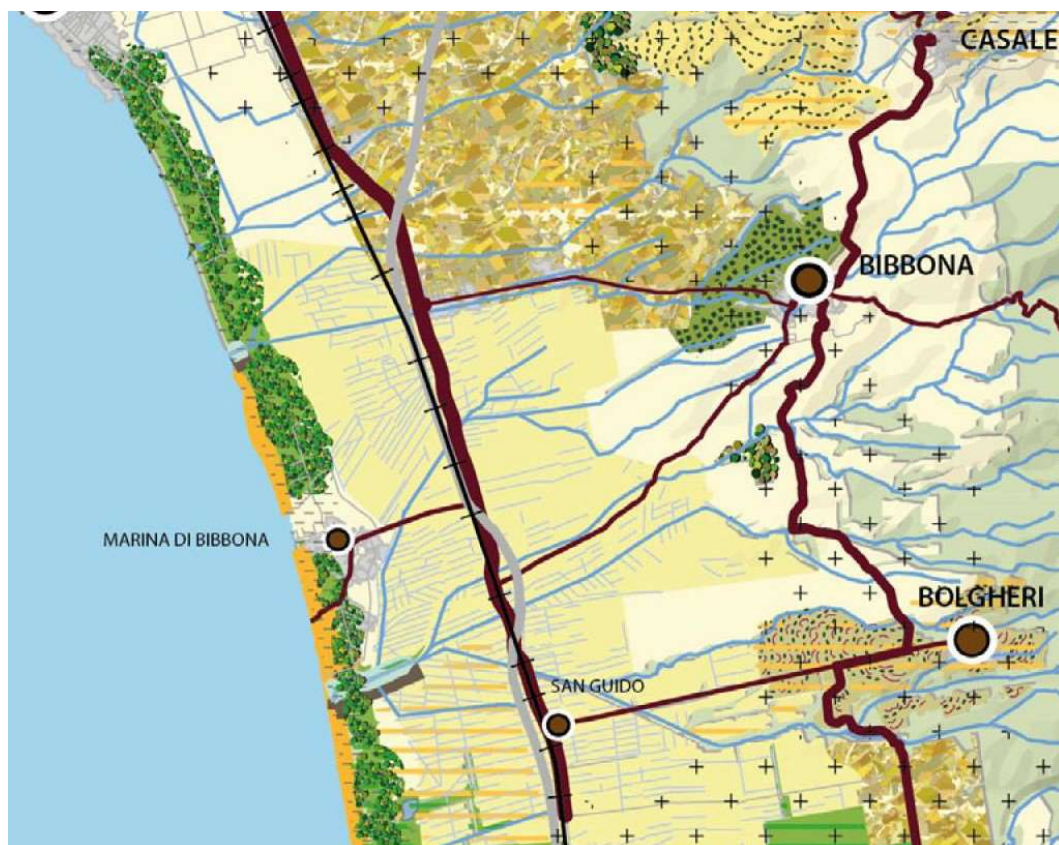
Le presenti linee di indirizzo hanno la finalità di inquadrare il bene oggetto della valorizzazione e di definire i desiderata dell'Amministrazione, al fine della predisposizione degli atti necessari all'espletamento di una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento ad un soggetto terzo del Parco Il Gabbiano.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Bibbona fa parte dell'ambito territoriale della Val di Cecina e comprende una ricca articolazione di paesaggi da collinari a costieri. La fascia costiera di cui Bibbona fa parte si caratterizza per una prevalente matrice agricola di pianura (con seminativi e coltivazioni orticole) e delle colline (con oliveti, colture promiscue e vigneti specializzati), e da una urbanizzazione diffusa e concentrata, particolarmente rilevante in alcune località dedicate al turismo estivo come Marina di Bibbona. Pur in un contesto di elevata antropizzazione, il territorio costiero presenta rilevanti ed elevati valori naturalistici legati alla presenza di pinete e di un continuo sistema costiero sabbioso di tomboli.

Marina di Bibbona è stata interessata da uno sviluppo urbanistico localmente intenso e caratterizzato da edificato turistico e di seconde case, a cui si è associata la realizzazione di villaggi turistici e campeggi.

La vicinanza e connessione con varie realtà vicine, come Marina di Cecina, Bolgheri, Castagneto Carducci, ed il paese capoluogo di Bibbona, fanno sì che Marina di Bibbona si trovi in una posizione abbastanza baricentrica e favorevole per poter offrire ai propri utenti non solo le bellezze naturali dei lidi balneari e delle pinete, ma anche la possibilità di visitare borghi storici suggestivi, culturalmente interessanti, ed apprezzare i prodotti eno-gastronomici di un territorio di inequivocabile valore.



Estratto Piano Paesaggistico

DESCRIZIONE PARCO IL GABBIANO

Come già evidenziato, il parco si compone di una pluralità di immobili, attrezzature ed impianti, che di seguito andiamo a descrivere sommariamente, con anche cenni allo stato di conservazione degli stessi.

- CABINA DI TRASFORMAZIONE (Catasto Fabbricati foglio 27 particella 360)– IMPIANTO ENERGIA ELETTRICA

L'intero complesso è servito da una unica fornitura in MT, che è data in corrispondenza della cabina di trasformazione che si trova all'ingresso del vialetto.

Dalla cabina di trasformazione parte una unica fornitura che serve tutto il complesso. La fornitura è attualmente intestata al Comune di Bibbona.

Per quanto riguarda il resto degli impianti elettrici del complesso, sono presenti dei Quadri Elettrici presso i singoli immobili: per tali impianti è stata conseguita Dichiarazione di Rispondenza.

- PALLAIO PER LE BOCCE

Tra la cabina di trasformazione ed il Ristorante Il Gabbiano è presente un'area attrezzata a pallaio per le bocce. L'impianto è dotato di impianto di illuminazione e di panchine in cemento; è purtroppo rimasto inutilizzato da molto tempo, e il suo stato di conservazione ne ha risentito.

- RISTORANTE "IL GABBIANO" (Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 332 sub 606)

L'immobile è composto da sala da pranzo, servizi igienici, cucina con relativi servizi, il tutto come meglio identificabile nell'elaborato grafico relativo.

L'esterno dell'immobile, facciate, infissi, presenta uno stato di conservazione in parte pregiudicato dalla mancanza di alcune manutenzioni periodiche.



La cucina è corredata di attrezzature di proprietà dell'Ente.

Per gli scarichi delle acque reflue, è presente un biologico a comune tra Ristorante e Bar, posto sul lato del magazzino del ristorante, verso via dei Melograni: questo impianto presenta qualche problema di smaltimento, e dal biologico si va a gravità verso la fognatura pubblica.

Il ristorante è dotato di un magazzino, posto a piano seminterrato dell'immobile.

La cucina del ristorante è attualmente alimentata da un deposito gpl situato esternamente, tra il piccolo parcheggio di servizio ed il Ristorante.

Il deposito è di proprietà della ditta Toscogas, che lo aveva messo in opera per conto del precedente gestore : in disuso.

- BAR IL GABBIANO (Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 332 sub 605)

Il bar/gelateria è composto da sala somministrazione, cucina/laboratorio, servizi, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico relativo.

L'esterno dell'immobile presenta un precario stato di manutenzione, mentre l'interno appare ben conservato.

Si evidenzia solo il precario stato di conservazione del piccolo magazzino sul retro, realizzato con semplice pannellatura di legno.

Il bar è corredata di attrezzature di proprietà dell'Ente.

- APPARTAMENTO DEL CUSTODE COMPLESSO IL GABBIANO (Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 332 sub 607)

All'appartamento si accede da scala posta sul retro dell'immobile. L'interno appare in un normale stato di conservazione. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, camera e servizi.

- SPOGLIATOI IMPIANTI SPORTIVI E DIREZIONE COMPLESSO IL GABBIANO (Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 332 sub 604)

I due spogliatoi sono posti a piano seminterrato sotto il Ristorante: entrambi sono composti da locale spogliatoio, vari box doccia e wc

Negli ultimi due anni non sono stati utilizzati, ed appaiono in precario stato di manutenzione.

La direzione è posta sopra gli spogliatoi, ed internamente è piuttosto fatiscente a causa del mancato utilizzo prolungato.

- VIALE CICLO-PEDONALE

Si tratta di un vialetto asfaltato che dall'ingresso in prossimità del parcheggio pubblico su via dei Melograni si snoda attraverso il parco, passando davanti al Ristorante-Pizzeria, ai campi da gioco, fino ad arrivare al mare al bagno Delfino Blu. Il vialetto è fiancheggiato dal vasto parco a pineta. Fa parte del vialetto anche una porzione che dal complesso va verso Via dei Pini.

L'illuminazione del viale è spezzata in due parti: la prima è controllata dal quadro presso la Direzione del Gabbiano, la seconda dal quadro presso il bagno Il Delfino Blu. Questo impianto di illuminazione presenta un precario stato di manutenzione.

La pavimentazione del viale è in asfalto, ed in alcuni punti presenta delle deformazioni piuttosto pronunciate causate nel tempo delle radici dei pini presenti sui due lati.

Lungo il viale sono presenti alcune panchine e cestini, in normale stato di conservazione.

Una seconda porzione di viale ciclo-pedonale parte dal lato della pista di pattinaggio ed arriva verso via dei Pini.

- AREE VERDI

La vegetazione naturale a pineta sui due lati del viale fa parte di un importante patrimonio boschivo comunale. La gestione e manutenzione di tali aree resta al Comune: sono assegnate al soggetto gestore solo le porzioni indicate in tratteggio nella tav.01 allegata.



- CAMPI DA GIOCO – ATTREZZATURE SPORTIVE (Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 332 sub 604)

Il complesso è composto da.

- un campo da pallavolo e calcetto lato nord del viale pedonale
- 3 campi da tennis lato sud del viale pedonale
- un campo da calcetto lato sud del viale pedonale
- una pista di pattinaggio sul retro del bar Il Gabbiano.

I 3 campi da tennis lato sud, così come il campo da calcetto di più recente realizzazione, presentano un buono stato di conservazione generale, anche se le recinzioni necessiterebbero di alcuni interventi localizzati; il campo da pallavolo e calcetto lato nord invece non viene utilizzato dall'estate 2019: versa in pessimo stato di conservazione ed è praticamente inagibile.

Gli impianti di illuminazione dei campi sono dotati di una tipologia di proiettori ormai desueta ed ad alto consumo.

Sul retro del bar è presente una pista di pattinaggio, non utilizzata da vari anni e che chiaramente non presenta più caratteristiche di sicurezza ed è pertanto utilizzabile allo stato attuale.

La parte dei tavolini da ping-pong sul lato del bar appare ben conservata, così come la pista delle minicar.

Verso il viale pedonale è anche presente un'area attrezzata con giochi per bambini, di recente realizzazione e quindi in discreto stato di manutenzione.

- STABILIMENTO BALNEARE DELFINO BLU (Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 364 sub 602)

Non oggetto di concessione.

- BAR DELFINO BLU E TERRAZZA (Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 364 sub 603)

Il Bar è situato a piano primo dello stabilimento, ed è composto dall'ampia sala, dalla terrazza lato mare, da due servizi igienici, dalla cucina e locali magazzino.

I locali restano ancora da svuotare da parte del gestore uscente.

La cucina del bar in particolare presenta un precario stato di manutenzione, con anche situazioni fuori sicurezza per quanto riguarda gli impianti elettrici.

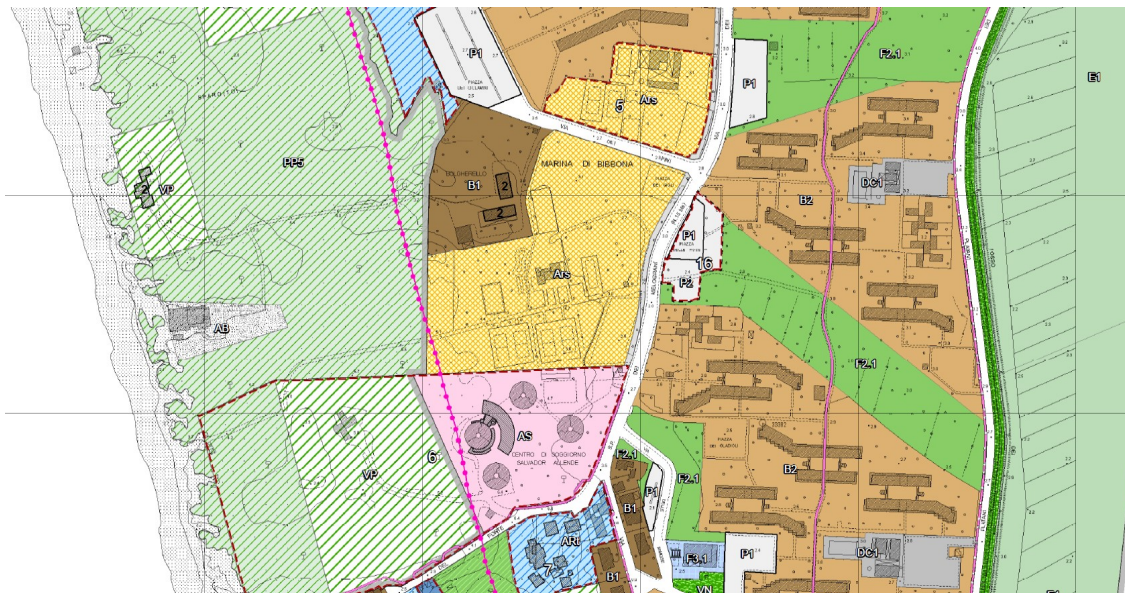
Alla cucina si accede direttamente da un ingresso di servizio posto su una piccola terrazza: qui è presente una centralina per l'allaccio delle bombole del gas per l'alimentazione della cucina, che però deve essere adeguata. La terrazza è priva di parapetto a norma.

Anche per questa parte di struttura non c'è certificazione di conformità impianti, né verifiche di terra.

Particolare è anche la situazione della grande terrazza panoramica lato mare: in più punti la pavimentazione è deformata e costituisce inciampo, oltre a non consentire il corretto deflusso delle acque meteoriche. Ci sono poi tutti i parapetti che hanno una altezza inferiore a quella minima prescritta dalle norme, e dovranno pertanto essere adeguati.



INQUADRAMENTO URBANISTICO



SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO E AMBIENTALE

Sistema funzionale dei servizi turistici (Art.45)

ARI Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere (Art.45.1)

Cm Attrezzature a campeggio - CmP Attrezzature a campeggio in area pinetale (Art.45.2)

As Aree per attrezzature ricreative e di servizio (Art.45.3)

AB Area per la balneazione marina (Art.45.4)

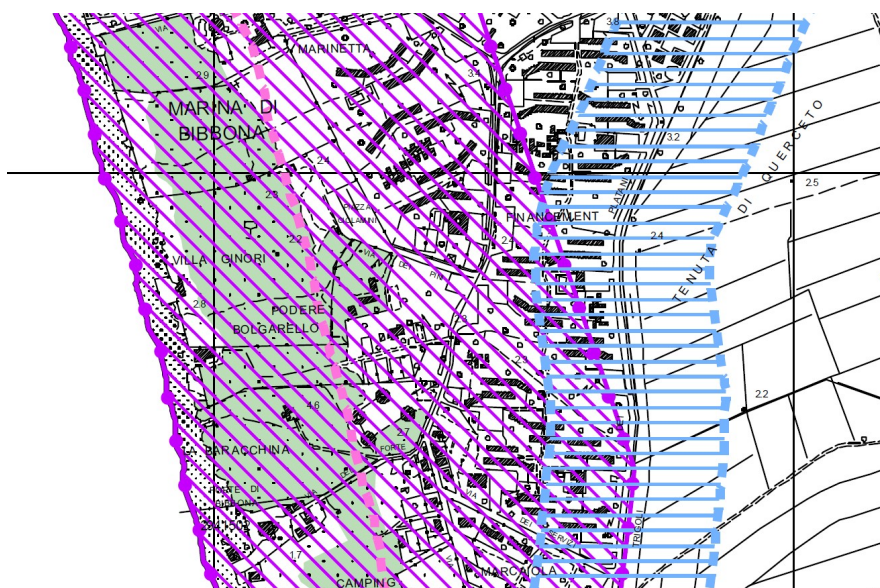
Sistema Funzionale ambientale (Art.46)

VN Aree a verde naturale (Art.46.1)

VP Aree a verde privato di pregio (Art.46.2)

PPS Parco Puntuale del Litorale (Art.46.3)

estratto R.U.



Legenda

Confine Comunale

Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

D.M. 30/04/1965 - G.U. 26/1/1965 - Zona costiera del Comune di Bibbona

Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo III - Aree tutelate per legge

Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142 c.1, lett.a, Codice)

Territori contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142 c.1, lett.b, Codice)

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142 c.1, lett.c, Codice)

I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142 c.1, lett.f, Codice)

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142 c.1, lett.g, Codice)

Estratto carta dei vicoli sovraordinati



INDICAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

La finalità perseguita con la concessione in oggetto è quella di intraprendere un percorso di riqualificazione urbana del parco Il Gabbiano, mediante l'individuazione di un soggetto gestore capace di rendere tale complesso immobiliare un polo di attrazione turistica della frazione.

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: complesso immobiliare denominato "Parco il Gabbiano" sito in Marina di Bibbona, individuato nel Catasto fabbricati del Comune di Bibbona, al foglio 27 particella 360 , particella 332 in parte, particella 332 sub.606, 605, 607, 604, e particella 364 sub. 603;
- durata massima: 25 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 e straordinaria, adeguamento alle norme vigenti, pulizia e custodia dei beni concessi, costi delle utenze del complesso;
- riserva per l'Amministrazione comunale: gestione dello stabilimento balneare "Delfino Blu", con le relative strutture;
- valorizzazione degli impianti sportivi: il concessionario dovrà prevedere una valorizzazione, sia in termini di manutenzione straordinaria, sia in termini di adeguamento alle norme vigenti, degli impianti sportivi esistenti. In tale contesto, potrà proporre all'Amministrazione la trasformazione di alcune strutture per renderle idonee all'utilizzo per discipline sportive diverse da quelle originarie.
- valorizzazione del Bar "Delfino Blu": il concessionario dovrà prevedere una valorizzazione generale mediante manutenzione straordinaria ed adeguamento del Bar a servizio dello stabilimento balneare, con particolare riguardo alla zona cucina/preparazione cibi e alla terrazza esterna lato mare. Particolare valutazione dovrebbe essere fatta in relazione alla terrazza panoramica, che può essere un punto importante per organizzazione eventi e per fornire servizi.
- valorizzazione viale ciclo-pedonale: data l'importanza di avere un collegamento fruibile in sicurezza, gli interventi manutentivi sul viale che porta verso lo stabilimento balneare dovranno essere necessariamente inseriti nella prima annualità del PEF allegato all'offerta.
- altri oneri generali: garantire la massima fruibilità pubblica di tutti gli spazi esterni e una corretta valorizzazione e presidio del patrimonio immobiliare dell'Ente. Esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'uso proposto in sede di offerta
- opportunità per il concessionario: a fronte degli oneri specifici di cui sopra, il concessionario potrà utilizzare, gli immobili e le aree ricomprese nel complesso per l'organizzazione di eventi e iniziative culturali, sociali, turistico-ricreative e di promozione del territorio, compatibili con gli spazi in questione. L'eventuale realizzazione di nuovi volumi, ritenuti necessari per le attività proposte nella riqualificazione, sarà possibile nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici e dei vincoli sovraordinati,
- riqualificazione dei fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici).



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 la vocazione turistica di Marina di Bibbona, con particolare riguardo al contesto ambientale-paesaggistico e naturalistico di pregio;
- 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, con particolare riguardo alla creazione di servizi che possano arricchire l'offerta turistica del territorio anche in ottica di destagionalizzazione;
- c) benefici per il territorio coinvolto in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica della proposta;
- d) 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 dovrà tenere 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 Bibbona, 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, il tutto a cura e spese del concessionario.

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 simile 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.