



**COMUNE DI SAN VINCENZO**

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Lilla



Bandiera Verde



Bandiera Blu

## AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

### PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE, MANUTENZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AREA BOSCATI COMUNALE DI VIA BISERNO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO/PERCORSO AVVENTURA

#### 1. PREMESSE E FINALITÀ DELL'AVVISO

Il Comune di San Vincenzo, in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale n. 112 del 14 aprile 2026, intende effettuare un'indagine esplorativa finalizzata a verificare l'interesse del mercato alla riqualificazione, valorizzazione e gestione dell'area boscata comunale sita in Via Biserno, mediante la possibile realizzazione e gestione di un parco/percorso avventura e di eventuali ulteriori attività compatibili.

L'iniziativa persegue in particolare le seguenti finalità di interesse pubblico:

- recuperare e riqualificare un'area boscata comunale attualmente caratterizzata da carenze manutentive;
- garantire nel tempo la manutenzione ordinaria e straordinaria, la sicurezza, la pulizia e il decoro dell'area;
- tutelare e valorizzare il patrimonio arboreo esistente;
- incrementare le possibilità di fruizione dell'area da parte della collettività;
- favorire lo sviluppo di attività ludico-ricreative, sportive e didattiche all'aperto, rivolte in particolare a famiglie, giovani, scuole e associazioni;
- valorizzare l'area sotto il profilo ambientale, sociale e turistico, senza consumo di suolo e mediante interventi reversibili e a basso impatto.

Il presente avviso ha **carattere esclusivamente esplorativo e non vincolante** ed è finalizzato:

- a) a verificare l'effettiva presenza di operatori economici interessati all'iniziativa;
- b) ad acquisire informazioni tecniche, gestionali ed economico-finanziarie utili alla definizione dell'eventuale successiva procedura ad evidenza pubblica;
- c) a valutare la sostenibilità del modello di gestione delineato dall'Amministrazione, con particolare riferimento agli investimenti necessari, agli obblighi manutentivi, alla durata della concessione, al canone e alle potenzialità economiche dell'attività.

La presente indagine **non costituisce procedura di gara, proposta contrattuale, offerta al pubblico o promessa di affidamento**, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche o obblighi negoziali e non attribuisce ai partecipanti alcun diritto, prelazione, titolo preferenziale o aspettativa all'affidamento.



Il Comune si riserva la facoltà, in qualsiasi momento e senza che gli interessati possano avanzare pretese, di modificare, sospendere, interrompere o non dare seguito all'iniziativa.

## **2. AREA INTERESSATA**

L'area oggetto dell'iniziativa è ubicata nel Comune di San Vincenzo, in Via Biserno, ed è individuata catastalmente al Foglio 7, particelle 1520 e 20, secondo il perimetro riportato nella documentazione cartografica allegata.

L'area è collocata in posizione prossima al mare, a parcheggi pubblici, al centro commerciale e agli impianti sportivi comunali.

Il perimetro definitivo dell'area che potrà essere affidata in concessione, la relativa consistenza, gli accessi, gli eventuali servizi e sottoservizi disponibili nonché le porzioni da mantenere destinate alla libera fruizione pubblica saranno specificamente individuati negli atti della successiva procedura.

La documentazione cartografica allegata al presente avviso ha pertanto finalità conoscitiva.

## **3. STATO ATTUALE DELL'AREA**

L'area si presenta attualmente come area boscata bisognosa di interventi di recupero e manutenzione.

Sono presenti alberature e vegetazione che necessitano di verifiche, interventi manutentivi e, ove tecnicamente necessario e previamente autorizzato, potature, abbattimenti, rimozioni e interventi finalizzati alla sicurezza e alla corretta gestione del patrimonio arboreo.

La documentazione tecnica sullo stato attuale dell'area è messa a disposizione degli operatori unitamente al presente avviso.

L'Amministrazione intende pertanto individuare, attraverso una successiva procedura ad evidenza pubblica, un soggetto in grado di assicurare contestualmente la valorizzazione dell'area, la sua manutenzione nel tempo e la realizzazione e gestione dell'attività ricreativa.

## **4. MODELLO DI GESTIONE IPOTIZZATO**

In conformità agli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale, l'eventuale successivo affidamento sarà orientato verso una **concessione di servizi**, con trasferimento in capo al concessionario del rischio operativo connesso alla gestione dell'attività.

Il concessionario dovrà provvedere, a propria cura, rischio e spese, agli investimenti necessari per l'avvio e l'esercizio dell'attività, senza oneri economici diretti a carico del Comune.

In via indicativa, saranno posti a carico del concessionario:

1. la progettazione dell'intervento;
2. le indagini e verifiche tecniche necessarie sulle alberature interessate;
3. gli interventi preliminari di sistemazione, pulizia e messa in sicurezza dell'area previsti dagli atti della successiva procedura;
4. la realizzazione, installazione, certificazione e collaudo delle strutture e delle attrezzature destinate al parco/percorso avventura;



5. l'acquisizione, per quanto di competenza, delle autorizzazioni, nulla osta e titoli necessari;
6. la gestione tecnica, amministrativa ed economica dell'attività;
7. la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture, delle attrezzature e dell'area affidata;
8. la manutenzione del patrimonio arboreo secondo programmi e prescrizioni concordati con il Comune e nel rispetto della normativa vigente;
9. la pulizia, il decoro e la custodia dell'area;
10. gli adempimenti connessi alla sicurezza degli utenti e dei lavoratori;
11. le necessarie coperture assicurative;
12. gli interventi di prevenzione e gestione del rischio incendio previsti dalla normativa applicabile;
13. alla cessazione del rapporto, la rimozione delle installazioni per le quali sia previsto il ripristino e la restituzione dell'area nelle condizioni stabilite dagli atti di concessione.

## **5. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO**

L'intervento dovrà essere sviluppato secondo criteri di sostenibilità ambientale e dovrà comunque rispettare i seguenti principi:

- assenza di opere edilizie permanenti, salvo quanto eventualmente ammesso e autorizzato dagli strumenti e dalle normative vigenti;
- prevalente impiego di strutture leggere, reversibili e rimovibili;
- minimo impatto sul suolo e sulla vegetazione;
- tutela della stabilità, vitalità e sviluppo delle alberature;
- compatibilità paesaggistica, forestale, urbanistica e ambientale;
- inserimento armonico delle strutture nel contesto;
- sicurezza degli utenti;
- mantenimento di adeguate condizioni di fruibilità pubblica dell'area;
- attenzione all'accessibilità e all'inclusività delle attività, per quanto tecnicamente compatibile con la natura delle stesse.

L'eventuale realizzazione del parco/percorso avventura sarà subordinata all'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni, nulla osta e titoli comunque denominati richiesti dalla normativa vigente.

La pubblicazione del presente avviso e la partecipazione alla presente indagine **non costituiscono attestazione preventiva da parte del Comune circa la fattibilità o autorizzabilità delle proposte presentate.**

## **6. VINCOLI E PRESCRIZIONI**

Gli operatori dovranno tenere conto delle caratteristiche dell'area e del quadro dei vincoli esistenti.



In particolare, sulla base della documentazione disponibile, l'area è interessata da tutele e/o fasce di rispetto di natura paesaggistica, ambientale e territoriale.

Ogni ipotesi dovrà pertanto essere sviluppata nel rispetto della disciplina vigente e delle prescrizioni che saranno eventualmente impartite dalle Autorità e dagli Enti competenti.

Il soggetto interessato dovrà considerare nella propria proposta gli eventuali oneri necessari all'espletamento delle verifiche, degli studi e delle procedure autorizzative.

## 7. DURATA INDICATIVA

La deliberazione della Giunta Comunale n. 112/2026 individua una **durata indicativa della concessione pari a 10 anni**, eventualmente rimodulabile nella successiva procedura sulla base degli investimenti richiesti e delle risultanze del Piano Economico Finanziario.

Nell'ambito della presente indagine gli operatori sono pertanto invitati a indicare, a titolo meramente conoscitivo, se tale durata sia ritenuta economicamente sostenibile e adeguata rispetto:

- all'investimento necessario;
- ai costi di sistemazione iniziale;
- agli obblighi di manutenzione;
- ai tempi necessari all'avviamento dell'attività;
- alla prevedibile redditività della gestione.

È ammessa l'indicazione motivata di una diversa durata ritenuta necessaria ai fini dell'equilibrio economico-finanziario.

## 8. CANONE CONCESSIONARIO E INVESTIMENTI

È prevista, per la futura concessione, la corresponsione al Comune di un canone annuo.

In conformità agli indirizzi della Giunta Comunale, nell'ambito della successiva procedura potrà essere prevista la possibilità di riconoscere, ai fini della determinazione del canone effettivamente dovuto, gli investimenti realizzati dal concessionario fino al limite massimo complessivo dell'80%, previa verifica da parte dell'Amministrazione e nell'ambito delle condizioni stabilite dagli atti di gara.

Il presente avviso non determina l'importo del futuro canone né attribuisce alcun diritto allo scomputo degli investimenti.

A fini esclusivamente conoscitivi, gli operatori potranno indicare:

- l'entità approssimativa dell'investimento necessario;
- la tipologia degli investimenti;
- gli eventuali investimenti iniziali necessari per il recupero dell'area;
- il canone annuo che, in relazione all'investimento e agli obblighi manutentivi prospettati, potrebbe risultare sostenibile;
- eventuali modalità di progressività del canone nella fase di avviamento.



Le indicazioni fornite non avranno natura di offerta economica e non saranno vincolanti nell'eventuale successiva procedura.

## **9. ATTIVITÀ PRINCIPALE E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI**

L'attività principale ipotizzata è costituita dalla realizzazione e gestione di un parco/percorso avventura.

Potranno essere oggetto di valutazione anche attività complementari coerenti con la natura dell'area e con le finalità pubbliche dell'iniziativa, quali, a titolo esemplificativo:

- attività ludico-sportive;
- attività didattiche ed educative;
- attività rivolte alle scuole;
- iniziative ambientali e naturalistiche;
- centri o campi estivi;
- attività rivolte a famiglie e giovani;
- eventi e iniziative compatibili con l'area;
- altre attività accessorie funzionali alla sostenibilità economica della gestione.

Tali attività dovranno in ogni caso essere preventivamente autorizzate dal Comune e risultare compatibili con la disciplina urbanistica, ambientale, forestale e paesaggistica vigente.

## **10. FRUIZIONE PUBBLICA DELL'AREA**

La futura gestione dovrà garantire il mantenimento di adeguate forme di fruizione pubblica dell'area.

Nella successiva procedura potranno essere stabilite specifiche condizioni riguardanti, a titolo esemplificativo:

- percorsi o porzioni dell'area da mantenere liberamente accessibili;
- orari e periodi minimi di apertura;
- tariffe;
- agevolazioni per residenti;
- iniziative rivolte alle scuole;
- agevolazioni per associazioni del territorio;
- iniziative o condizioni agevolate per persone con disabilità;
- giornate o iniziative gratuite promosse in collaborazione con il Comune.

Gli operatori potranno formulare al riguardo osservazioni e proposte nell'ambito della presente indagine.



## 11. SOGGETTI CHE POSSONO MANIFESTARE INTERESSE

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici, singoli o associati, in possesso o che dichiarino di poter possedere, al momento dell'eventuale successiva procedura, requisiti adeguati alla progettazione, realizzazione e/o gestione di parchi avventura, percorsi acrobatici in altezza, strutture ludico-ricreative, sportive o attività analoghe.

Ai fini della presente indagine è richiesto agli operatori di fornire informazioni circa:

- attività esercitata;
- esperienze maturate nel settore;
- eventuali strutture analoghe realizzate o gestite;
- capacità tecnica e organizzativa;
- eventuale esperienza nella gestione di aree verdi o boscate;
- professionalità e qualificazioni del personale impiegato.

I requisiti di partecipazione alla futura procedura saranno stabiliti esclusivamente nei relativi atti di gara.

## 12. CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà contenere almeno:

### A. Informazioni sull'operatore

|                                          |
|------------------------------------------|
| 1) denominazione e dati identificativi;  |
| 2) sede;                                 |
| 3) recapiti;                             |
| 4) iscrizione al Registro delle Imprese; |
| 5) attività svolta;                      |
| 6) esperienza nel settore.               |

### B. Ipotesi generale di intervento

Una breve relazione, preferibilmente contenuta entro 5 pagine, illustrativa:

- della tipologia di parco/percorso avventura ipotizzato;
- dell'organizzazione generale dell'area;
- delle attività principali e complementari eventualmente previste;
- delle modalità di valorizzazione e manutenzione dell'area;
- delle modalità di tutela delle alberature;





- delle forme di fruizione pubblica proposte.

Non è richiesta in questa fase la presentazione di un progetto definitivo o esecutivo.

### **C. Scheda tecnico-economica conoscitiva**

L'operatore è invitato a indicare, con valori orientativi e non vincolanti:

1. investimento iniziale complessivo previsto;
2. quota dell'investimento relativa alla sistemazione dell'area;
3. investimenti relativi alle strutture del parco avventura;
4. numero indicativo di utenti annui;
5. periodo e numero di giornate di apertura ipotizzate;
6. tariffa media prevista;
7. fatturato annuo indicativo derivante dagli ingressi;
8. ricavi indicativi derivanti dalle eventuali attività complementari;
9. principali costi annui di gestione;
10. costo indicativo della manutenzione ordinaria dell'area;
11. principali manutenzioni straordinarie prevedibili;
12. durata della concessione ritenuta necessaria;
13. eventuale periodo di avviamento;
14. indicazione orientativa del canone annuo sostenibile;
15. principali criticità tecniche o amministrative individuate;
16. eventuali esigenze relative a utenze, accessi, parcheggi o altre infrastrutture.

Tali dati saranno utilizzati esclusivamente ai fini conoscitivi e istruttori e **non costituiscono offerta tecnica o economica né impegno per l'operatore nell'eventuale successiva procedura.**

### **13. SOPRALLUOGO**

Considerate le caratteristiche dell'area, gli operatori interessati potranno effettuare un sopralluogo, previo appuntamento con il Settore Lavori Pubblici, Demanio e Ambiente.

Il sopralluogo nella presente fase esplorativa è **facoltativo**.

L'Amministrazione potrà prevederne l'obbligatorietà nell'ambito della successiva procedura di affidamento.

### **14. MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE**

La manifestazione di interesse dovrà essere trasmessa entro le ore 13:00 del giorno 21/09/2026 mediante PEC.



La documentazione dovrà riportare nell'oggetto: **“Manifestazione di interesse – Riqualificazione area boscata di Via Biserno e realizzazione/gestione parco avventura”**.

Alla manifestazione dovranno essere allegati:

- a) modello di manifestazione di interesse debitamente compilato;
- b) relazione illustrativa;
- c) scheda tecnico-economica conoscitiva;
- d) copia del documento di identità del sottoscrittore, ove necessaria;
- e) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile.

## **15. ESITO DELL'INDAGINE E SUCCESSIVA PROCEDURA**

Le manifestazioni di interesse acquisite saranno esaminate esclusivamente al fine di valutare:

- l'effettivo interesse del mercato;
- la fattibilità tecnica ed economico-finanziaria dell'iniziativa;
- la dimensione presumibile degli investimenti;
- la sostenibilità degli obblighi manutentivi;
- la possibile durata della concessione;
- la configurazione delle attività compatibili;
- gli elementi necessari alla stima del valore della concessione e alla predisposizione degli atti della successiva procedura.

**Non sarà formata alcuna graduatoria e non saranno attribuiti punteggi alle manifestazioni pervenute.**

L'Amministrazione potrà utilizzare le risultanze dell'indagine esclusivamente come elementi conoscitivi per la successiva definizione dell'intervento.

L'eventuale concessionario sarà individuato esclusivamente mediante successiva procedura ad evidenza pubblica nel rispetto della normativa vigente.

La partecipazione alla presente indagine non comporterà alcun diritto ad essere invitati alla successiva procedura né attribuirà vantaggi o titoli preferenziali.

## **16. AVVERTENZE**

Tutte le spese sostenute dagli operatori per la predisposizione della manifestazione di interesse restano integralmente a loro carico.

Il Comune non riconoscerà alcun rimborso, compenso o indennizzo per le proposte o gli studi presentati.

Le indicazioni progettuali ed economiche eventualmente trasmesse nell'ambito della presente indagine non potranno essere considerate approvate dall'Amministrazione.





**COMUNE DI SAN VINCENZO**

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Lilla



Bandiera Verde



Bandiera Blu

La futura procedura potrà prevedere condizioni, requisiti, prescrizioni, perimetri, investimenti, canoni e durate differenti rispetto alle ipotesi contenute nel presente avviso, anche in conseguenza degli approfondimenti tecnici e amministrativi successivamente svolti.

## **17. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è l'ing. Simina Chelaru

Per informazioni e chiarimenti: Settore Lavori Pubblici, Demanio e Ambiente

PEC: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)

e-mail: [s.chelaru@comune.sanvincenzo.li.it](mailto:s.chelaru@comune.sanvincenzo.li.it)

## **18. TRATTAMENTO DEI DATI**

I dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente indagine esplorativa e all'eventuale successiva procedura, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 e della normativa nazionale vigente.

## **19. PUBBLICAZIONE**

Il presente avviso e i relativi allegati saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di San Vincenzo e nella sezione Amministrazione Trasparente per il periodo stabilito dall'Amministrazione.

## **ALLEGATI**

Costituiscono documentazione della presente indagine:

**Allegato A** – Modello di manifestazione di interesse;

**Allegato B** – Scheda tecnico-economica conoscitiva;

**Allegato C** – Inquadramento cartografico e catastale dell'area;

**Allegato D** – Documentazione fotografica e relazione sullo stato dell'area;

**Allegato E** – Informativa sul trattamento dei dati personali.

San Vincenzo, 01/09/2026

La Responsabile Settore  
Lavori Pubblici, Demanio e Ambiente  
**Ing. Simina Chelaru**