

VALORE PAESE
ITALIA



INFORMATION MEMORANDUM 2022

LOTTO 2 - Ex deposito militare, Pizzighettone (CR) - LOMBARDIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 17
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 18
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 20
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 21
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 22
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 23
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 25
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 26

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 33
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 34
4.3 Percorso amministrativo	pag. 35
4.4 Partnership	pag. 36

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 37
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 38
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 39

Il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

Valore Paese Italia, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

CAMMINI E PERCORSI è un progetto a rete promosso, dal 2017, dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in **Concessione/locazione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto CAMMINI E PERCORSI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

- *Il principio della “conservazione attiva”* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio*: il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *Recupero degli immobili*: sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con l'ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
- *Emergenze storico architettoniche*: andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l'identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Da tali presupposti quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell'idea progettuale della proposta di valorizzazione in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti** per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «**patrimonio minore**» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «**patrimonio culturale di pregio**» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e UNA fruibilità pubblica dell'immobile, un contributo allo **sviluppo sostenibile** e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**”.

In via generale le **funzioni compatibili** con il progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta - camping)
- Ristorazione (es. trattorie, ristoranti km 0, presidi slow food, bar, osteria, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia,
- Centro benessere / SPA
- Etc.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità. Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.






2. Inquadramento territoriale

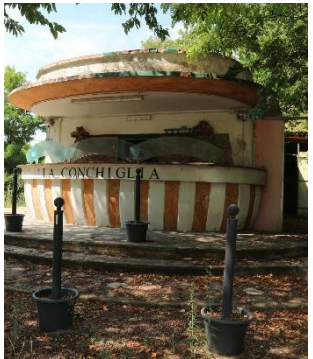
2.1 Contesto geografico

1 EX POLIGONO DI TIRO A SEGNO NAZIONALE, Piazza Brembana (BG)

2 EX DEPOSITO MILITARE, Pizzighettone (CR)

LEGENDA

-  Via Francigena del Nord
-  Ciclovía Vento
-  Ciclovía della Val Brembana
-  Ciclovía della Val Seriana
-  Immobili dello Stato



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Lombardia

La Lombardia è una delle regioni italiane più estese, situata all'estremità settentrionale della penisola; è una realtà dinamica e competitiva che si propone come un interlocutore privilegiato nell'ambito del mercato economico internazionale.

Il suo territorio dà vita a una vasta gamma di paesaggi: dall'affascinante scenario della catena alpina e delle colline, alle distese pianeggianti della bassa Pianura Padana coperte da specchi d'acqua e coltivate a risaie alle centinaia di fiumi e torrenti (tra cui il più rilevante è il Po), ai numerosi laghi, circondati da storiche ville nobiliari, parchi e incantevoli borghi, mete turistiche di forte richiamo.

Oltre alle bellezze naturali di grandi attrattività, la Lombardia possiede un patrimonio artistico-culturale di notevole valore che trova espressione nelle opere d'arte e nei monumenti presenti sul suo territorio e che può contare su 300 musei e 300 mila beni culturali censiti.



Il Comune di Pizzighettone si colloca a cavallo fra le provincie di Cremona e di Lodi, all'interno del Parco Adda Sud. E' un borgo fortificato che conserva una cerchia muraria fra le meglio conservate della Lombardia e fra le più significative – storicamente ed architettonicamente – dell'Italia settentrionale. Cominciò a svilupparsi attorno al Castello edificato a partire dal 1133 dai Cremonesi e andato distrutto nel secolo scorso. Del castello è rimasto il Torrione, detto di Francesco 1°, per il periodo di prigionia trascorso dal Re di Francia dopo la sconfitta di Pavia nel 1525. La cinta muraria risale al periodo del Castello anche se le mura attualmente visibili sono il risultato di vari rimaneggiamenti che culminano con le ultime modifiche effettuate tra il 1829 e il 1840 dagli Austriaci. La lunghezza delle linee fortificate assomma a circa 2 chilometri, ma ciò che le caratterizza è il susseguirsi delle cosiddette Casematte: 93 sale voltate a botte ricavate entro la cortina muraria, che servivano come alloggiamenti militari, postazioni di tiro o magazzini.

2.1 Contesto geografico

Il progetto CAMMINI E PERCORSI fa riferimento tracciati inseriti:

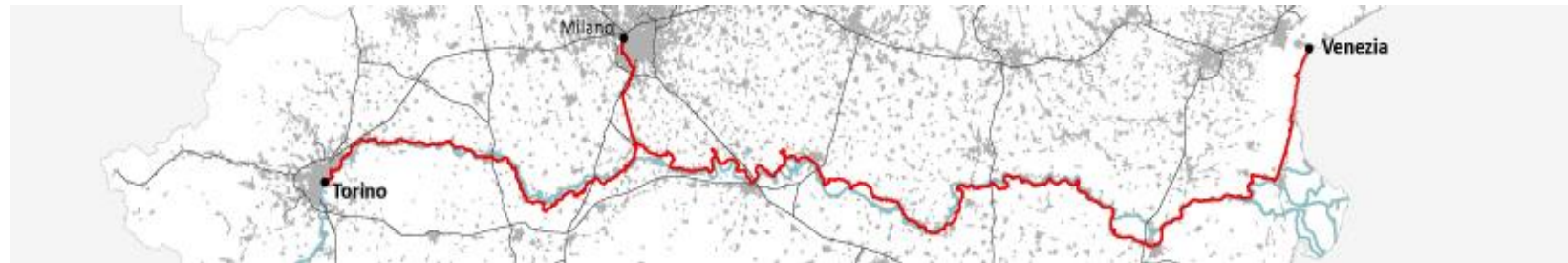
- nell' **Atlante dei Cammini d'Italia** <http://www.turismo.beniculturali.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- nel **Sistema Nazionale delle Ciclovie** <http://www.mit.gov.it/node/5383>

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dalla **Ciclovia VEnTO**

2.1 Contesto geografico

La **Ciclovia Ven-To** prende spunto dal progetto Ven-To, in bicicletta da Venezia a Torino lungo il fiume Po, redatto dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano e consiste in una ciclovia di 680 chilometri che corre lungo il fiume Po, in parte sugli argini, in parte lungo ciclabili esistenti e in parte su tracciati ancora da attrezzare, che vuole collegare Venezia a Torino attraversando altri 121 comuni, ricchi di beni artistici e architettonici e salendo fino a Milano accanto ai navigli. Sarebbe la più lunga infrastruttura per il cicloturismo in Italia e nel sud Europa, inserendosi nella direttrice Eurovelo 8 in connessione con Eurovelo 5 e Eurovelo 7. Attraversa quattro regioni, 12 province, oltre 120 comuni e 242 località e paesaggi culturali, incrociando lungo il proprio percorso una varietà di bellezze artistiche, monumentali, ambientali e naturali, luoghi di storia, cultura e di produzione lungo il corso del Po. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti : Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche <http://www.mit.gov.it/node/5383>



Lo stato del progetto

VENTO nasce nel 2010 al Politecnico di Milano su iniziativa di un gruppo di ricerca multidisciplinare e dal 2016 è parte del [Sistema Nazionale di Ciclovie Turistiche](#), sistema che il progetto VENTO stesso ha contribuito a creare. Per promuoverne il finanziamento e la realizzazione, il 27/07/2016 è stato firmato un Protocollo d'Intesa tra le quattro regioni del Po (Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna e Veneto), il MIT ed il MiBACT. In seguito, il 25/10/2016 le Regioni firmatarie e il DASTU – Politecnico di Milano hanno stipulato un accordo secondo cui la Regione Lombardia, regione capofila, redige il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intera ciclovia. Il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la direttiva ministeriale del 11/04/2017 ha finanziato 2,75 milioni per il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la Ciclovia Vento, dal costo complessivo stimato di 129,70 milioni di euro. Il 12/09/2017 è stato presentato il primo Piano della Mobilità Turistica «Viaggiare in Italia» che fa parte del più ampio documento di indirizzo strategico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, «Connettere l'Italia», allegato al documento di Economia e Finanza 2017 ed è stato poi pubblicato il bando di gara per la progettazione delle ciclovia del valore di € 1.800.000, il primo tra le ciclovie che appartengono al Sistema Nazionale di Ciclovie Turistiche. A fine 2019 si è concluso il progetto di fattibilità tecnica ed economica per tutti i 705 km della ciclovia VENTO. Il progetto ha individuato i primi quattro lotti 'funzionali prioritari'. Grazie alle risorse stanziare dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ad aprile 2020 è stato dato avvio alla progettazione definitiva ed esecutiva dei primi quattro lotti funzionali, uno in ciascuna regione. ⁽²⁾ Nel settembre del 2020 si è conclusa la gara per l'affidamento della progettazione del primo lotto funzionale ed ad aggiudicarsi il servizio è un raggruppamento di imprese italiane, che già hanno lavorato alla stesura del progetto di fattibilità dell'intera ciclovia. Nel mese di Novembre 2022 Sono stati avviati anche i lavori in territorio lodigiano e cremonese, che interessano 60 km dei 350 in Lombardia. La Regione Lombardia ha finanziato i lavori del tratto lombardo per 55 milioni di euro.

⁽²⁾ Fonte dati DASTU – Politecnico di Milano e <http://www.progetto.vento.polimi.it/>

2.1 Contesto geografico Regionale

N° TRACCIATI PRESENTI: 3 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 6


TOTALE COMUNI: 98 (di cui 13 attraversati da più tracciati)


LEGENDA


 Via Francigena Nord

 Ciclopista del Sole

 Ciclovía VENTO

 Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Tappe tracciati storici/religiosi
(Comuni / località)








a - b Tratto dove si percorrono argini, strade campestri e viabilità asfaltata minore alla scoperta dell'arte medioevale

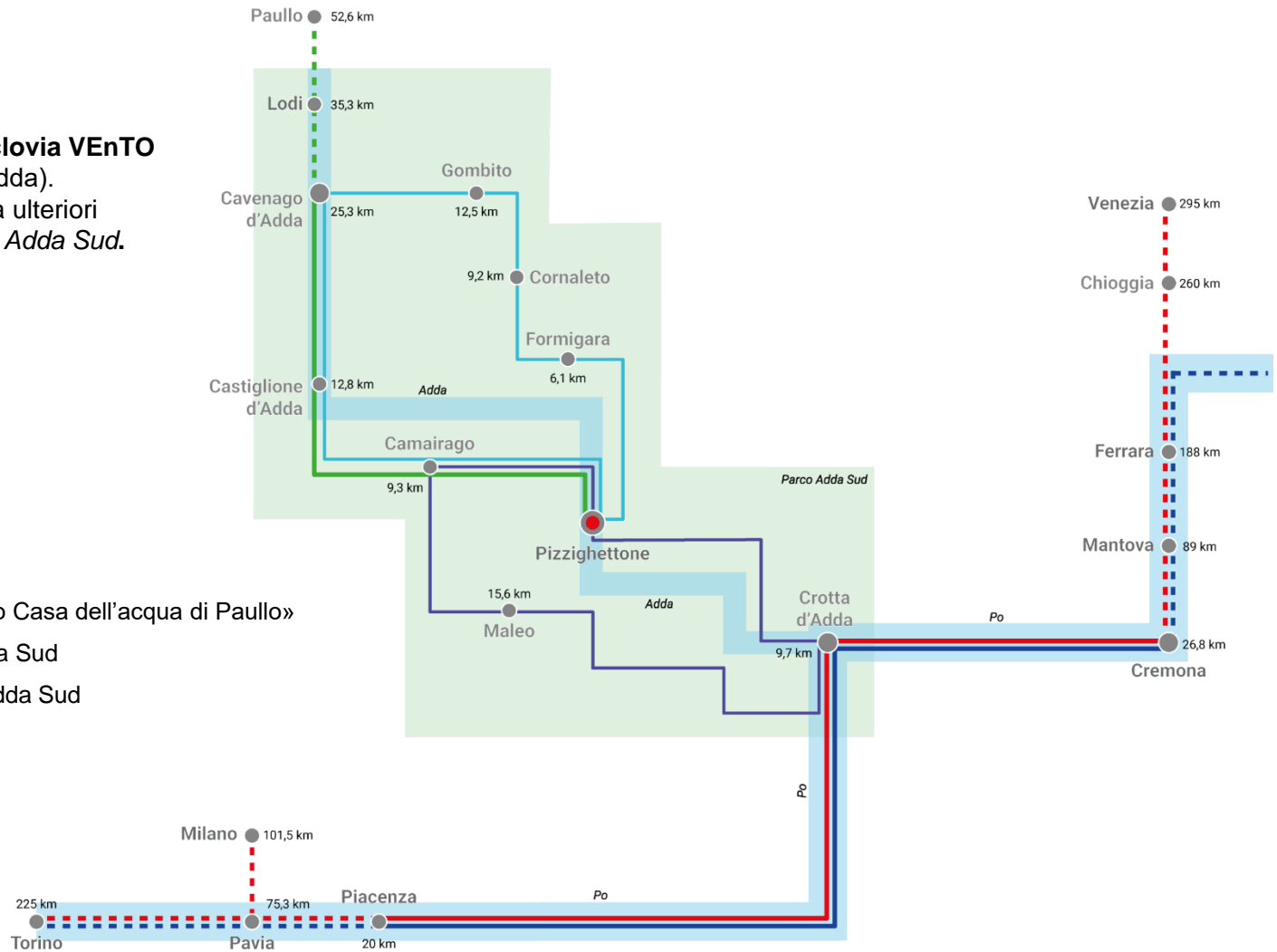
2.1 Contesto geografico

Locale

L'immobile è interessato dalla **Ciclovía VEnTO** che dista circa 9,7 km (Crotta d'Adda). Inoltre, il territorio è interessato da ulteriori percorsi promossi dall'ente *Parco Adda Sud*.

 Parco
 Fiume

 Ciclovía VEnTO
 Ciclovía del Po
 Itinerario 10 «Ciclabile dal Parco Casa dell'acqua di Paulo»
 Percorso INDACO – Parco Adda Sud
 Percorso AZZURRO – Parco Adda Sud



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

A1	Autostrada del Sole (Milano-Roma-Napoli)
A4	Torino-Trieste (fra Brescia e Padova "Serenissima")
A7	Milano-Genova
A8	Autostrada dei Laghi (Milano-Varese)
A9	Autostrada dei Laghi Lainate-Como-Chiasso
A21	Autostrada dei vini (Torino-Piacenza-Brescia)
A22	Autostrada del Brennero (Brennero - Modena)
A35	BREBEMI
A36	Autostrada Pedemontana Lombarda
A58	Tangenziale Est Esterna Milano
A60	Tangenziale di Varese

Collegamenti ferroviari

 Domodossola-Milano	 Milano-Venezia
 Luino-Milano	 Milano-Genova;
 Chiasso-Milano	 Torino-Milano;
 Cintura di Milano	 Passante ferroviario di Milano
 Milano-Bologna	 Pavia-Stradella.

Collegamenti aerei

 Linate
 Malpensa
 Orio al Serio

AREE NATURALI

- (1) Parco delle Orobie Bergamasche
- (2) Parco dei Colli di Bergamo
- (3) Parco del Monte Barro
- (4) Parco di Montevecchia e della Valle del Curone
- (5) Parco del Campo dei Fiori
- (6) Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate
- (7) Parco delle Groane
- (8) Parco Naturale della Valle del Ticino
- (9) Parco del Serio
- (10) Parco dell'Oglio Nord
- (11) Parco dell'Oglio Sud
- (12) Parco del Mincio
- (13) Parco dell'Alto Garda Bresciano
- (14) Parco dell'Adamello
- (15) Parco Nazionale dello Stelvio



SITI

ARCHEOLOGICI

- (A) Parco Archeologico di Castelseprio
- (B) Area archeologica dell'Anfiteatro di Milano e Antiquarium "Alda Levi"
- (C) Scavi Archeologici Antiquarium
- (D) Area archeologica delle fornaci romane di Lonato
- (E) Villa Romana di Desenzano del Garda
- (F) - Parco Archeologico del Teatro e dell'Anfiteatro di Civitate Camuno - Area Archeologica del Santuario di Minerva
- (G) Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri
- (H) Parco Archeologico Nazionale di Cemmo
- (I) Parco delle Incisioni Rupestri di Grosio

★ Ex deposito militare

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Pizzighettone può vantare origini antichissime: secondo la tradizione, furono infatti gli Etruschi a fondare nel VI secolo a. C. Acerrae, una città fortificata di grande importanza economica e strategica che sorgeva sui dossi lambiti dal fiume.

Sorge sulla sponda sinistra dell'Adda, fronteggiato, sulla sponda opposta, dal corrispondente nucleo fortificato di Gera. Nel XII secolo il Comune di Cremona cominciò la costruzione di un castello, di cui oggi è rimasto solo il **Torrione**, dove nel 1525 venne imprigionato Francesco I di Valois re di Francia.

I Visconti, nella seconda metà del Trecento, potenziarono il castello quindi, nella prima metà del Quattrocento, rafforzarono anche le mura del borgo e intrapresero la costruzione di una poderosa cerchia di mura, più volte ristrutturata ed ampliata fra il XV ed il XIX secolo. Sotto la dominazione spagnola, Pizzighettone ha assunto il ruolo di fondamentale caposaldo, insieme a Lecco, Lodi e Cremona, di quella linea difensiva che i padroni di Milano hanno attestato sull'Adda e sul Po in contrapposizione a Venezia e così è rimasto fino all'unità d'Italia.

Allo stato attuale, rimane la cinta muraria e le sue **casematte** che costituiscono una delle attrazioni principali di questo borgo. Si tratta di una struttura architettonica e difensiva molto particolare formata da grandi saloni, intercomunicanti fra loro per un totale di circa 800 metri di percorso coperto, con la volta a botte e fungevano da alloggio per i militari e da magazzino per le merci e le scorte alimentari. Ad oggi, all'interno si trovano il **Museo di Arti e Mestieri** ed il **Museo delle Prigioni**, a testimonianza del carcere creato nel settore di nord-est delle casematte nel 1785 dagli austriaci e che conservò la sua funzione fino al 1954.

Il patrimonio storico culturale di Pizzighettone non si compone solo di opere militari infatti, di particolar pregio sono anche il **Palazzo Comunale** del XV secolo oltre l'antica **collegiata di San Bassiano**, sempre del XII secolo, che conserva al suo interno altorilievi trecenteschi, affreschi e una costola che secondo la tradizione, apparteneva al feroce drago Tarantasio, la **Chiesa di SS Rocco e Sebastiano** risalente al 1486 con all'interno alcuni pregevoli dipinti, la **Chiesa di San Marcello** del XV secolo ed infine la **Chiesa di San Pietro** nel quartiere di Gera, ricoperta esternamente di mosaici nel XX secolo.



Fonte: bandierearancioni.it - Roberto Rolla

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Il comune di Pizzighettone ricade all'interno del parco regionale Adda Sud. Dal suddetto strumento territoriale sono previsti le seguenti attività.

• I PERCORSI DELL'ARCOBALENO:

- **Itinerario AZZURRO**, ovvero un percorso ciclabile che interessa la zona centro-meridionale del Parco Adda Sud, con partenza e arrivo a Pizzighettone. E' un circuito ad anello compreso tra i ponti di Pizzighettone e Bertonico. Il filo conduttore è rappresentato dalla visita al centro fortificato di Pizzighettone e ai Castelli di Camairago e Castiglione d'Adda, alternati ad aree naturalisticamente preziose come la Tenuta Boscone e la Riserva Naturale Adda Morta - Lanca della Rotta.
- **Itinerario INDACO**, ovvero un percorso ciclabile che interessa la zona meridionale del Parco Adda Sud, con partenza e arrivo a Pizzighettone. E' un circuito ad anello compreso tra i ponti di Pizzighettone e Crotta d'Adda. Il tema dell'itinerario è il rapporto uomo e acqua intesa come via di comunicazione.

• PERCORSO NATURALISTICO MORTA DI PIZZIGHETTONE:

Il percorso naturalistico si snoda intorno alla Morta di Pizzighettone con accesso dall'agriturismo "Isola Gerre". Lungo il sentiero si trovano aree ricche di biodiversità e di specie locali che è possibile osservare specialmente dai punti di birdwatching installati nei pressi del boschetto degli Ontani e della zona umida del laghetto "Oasi".



Itinerario AZZURRO

LUNGHEZZA	DIFFICOLTÀ
36 Km	Nessuna
CARATTERISTICHE	
Strade sia asfaltate che sterrate.	

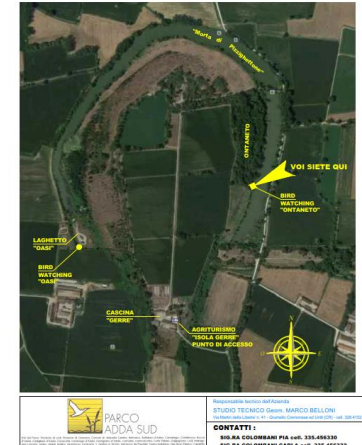
Itinerario INDACO

LUNGHEZZA	DIFFICOLTÀ
34 Km	Nessuna
CARATTERISTICHE	
Strade sia asfaltate che sterrate	

FAUNA LOCALE PRESENTE



VISTA AEREA DELLA ZONA




PARCO ADDA SUD
 Direzione: Ufficio Biotecnico
 STUDIO TECNICO: SIMON MARCO BELLONI
 Via S. Felice 10 - 26021 Pizzighettone (CR) - Tel. 0362/981111

CONTATTI:
 SIMONA COLOMBARI PIA - TEL. 0362/981130
 SIMONA COLOMBARI CARLA - TEL. 0362/981133

VISITE PROGRAMMATE:
 SOLO SU PRENOTAZIONE CHIAMANDO I NUMERI
 SOTTO INDICATI
 - CON PRIMA DOMENICA DEL MESE NEL PERIODO
 DAL 1° FEBBRAIO AL 31 DI GIUGNO
 - OGNI MARTEDÌ O VENERDÌ NEL PERIODO DAL 1° DI
 OTTOBRE AL 31 DI GENNAIO CONTATTANDO CON
 LA DISPONIBILITÀ E LE ATTIVITÀ ADJACENTI

SERVIZI OFFERTI:
 - AGRI-TURISMO CON SERVIZIO DI RISTORAZIONE
 - SERVIZIO DI RISTORNO
 - VISITE GUIDATE
 - ATTIVITÀ DIDATTICA
 - PANNETTAMENTO

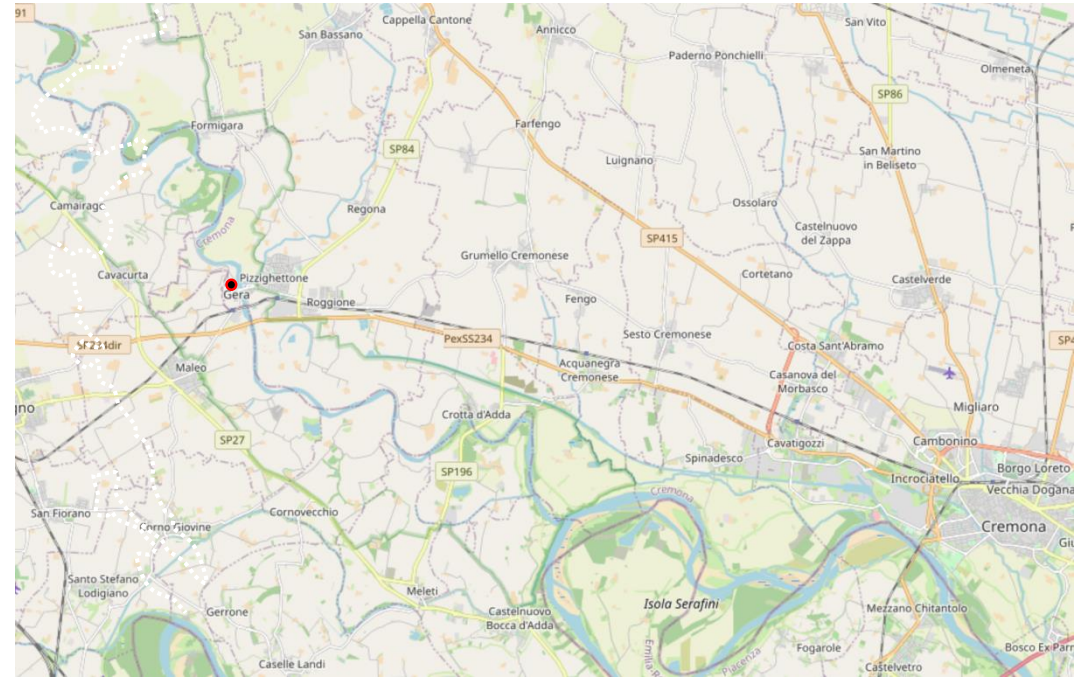
3. Immobile

3.1 Localizzazione

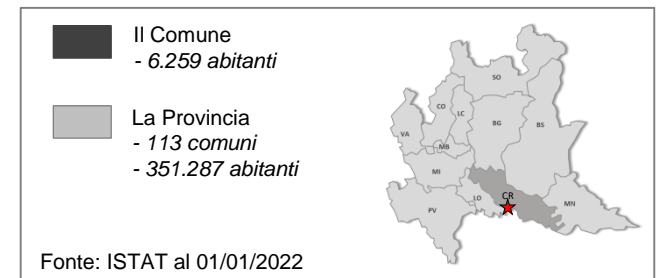
LEGENDA

	Localizzazione del bene		Brughiera
	Autostrada		Lago e Riserva d'acqua
	Strada principale		Azienda agricola
	Ferrovia		Area soggetta ad interventi di ridestinazione d'uso
	Funivia e Seggiovia		Cimitero
	Pista di decollo/atterraggio e Pista di rullaggio		Area comune orti casalinghi
	Area di parcheggio aeroportuale e Terminal		Campo sportivo
	Confine amministrativo		Centro sportivo
	Foresta		Riserva naturale
	Bosco		Area militare
	Campo da golf		Scuola e Università
	Parco		Edificio significativo
	Zona residenziale		Stazione ferroviaria
	Area comune, prato e giardino		Picco montuoso e Picco montuoso
	Zona con negozi		Linea tratteggiata = tunnel
	Zona industriale		Strade in costruzione
	Zona di uffici		

...la Provincia di Cremona



.....Pizzighettone e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il compendio appartiene al Demanio Pubblico dello Stato. Lo stesso è pervenuto a seguito del «trapasso di proprietà» normato dall'Art. 5 della Legge 151 del 05/05/1901 ed è stato dismesso dal Ministero della Difesa con verbali di dismissione del 13/12/1988 e del 28/07/1994.


Posto a margine dell'ex complesso militare di Gera, più precisamente tra via antica Lodi e via lungo Adda, il compendio è costituito complessivamente da un lotto di terreno di circa mq 3.983, nel quale sorgono n° 2 fabbricati:

- A. ex centro ricreativo composto da due ampie sale, due locali ad uso ufficio ed altri vani accessori. In origine tale fabbricato era destinato a mensa militare;
- B. il chiosco "la conchiglia" con area scoperta di pertinenza. Deve il suo nome alla struttura del palchetto della balera, ancora oggi presente.



DATI CATASTALI

Comune di Pizzighettone
NCT > Fg. 26 – Partt. 30, 31, 36, 144, 146 (quota)
NCEU > Fg. 26,
 Part. 30 – Sub. 501
 Part. 36 – Sub. 4
 Part. 144 – Sub. 1
 Part. 146 – Sub. 1 (quota)

 Perimetro proprietà



COMUNE: Pizzighettone (CR)



● LOCALITA': Gera

INDIRIZZO: Via Antica Lodi 10

COORDINATE GEORIFERITE:
 latitudine 45.18721185
 longitudine 9.77787601

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO: Sufficiente

 Sup. territoriale 3.983 mq
 Sup. lorda 375 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

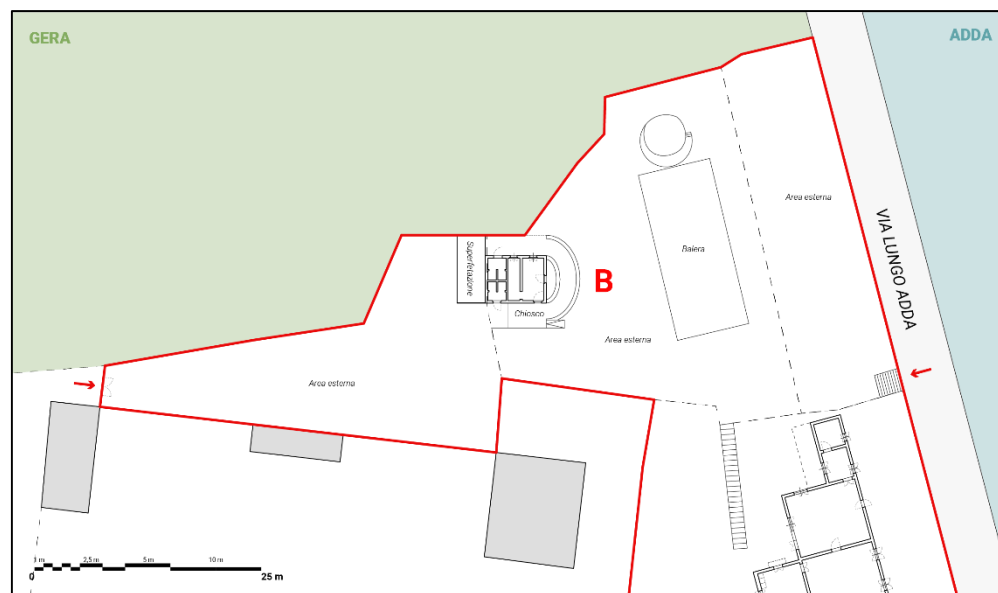
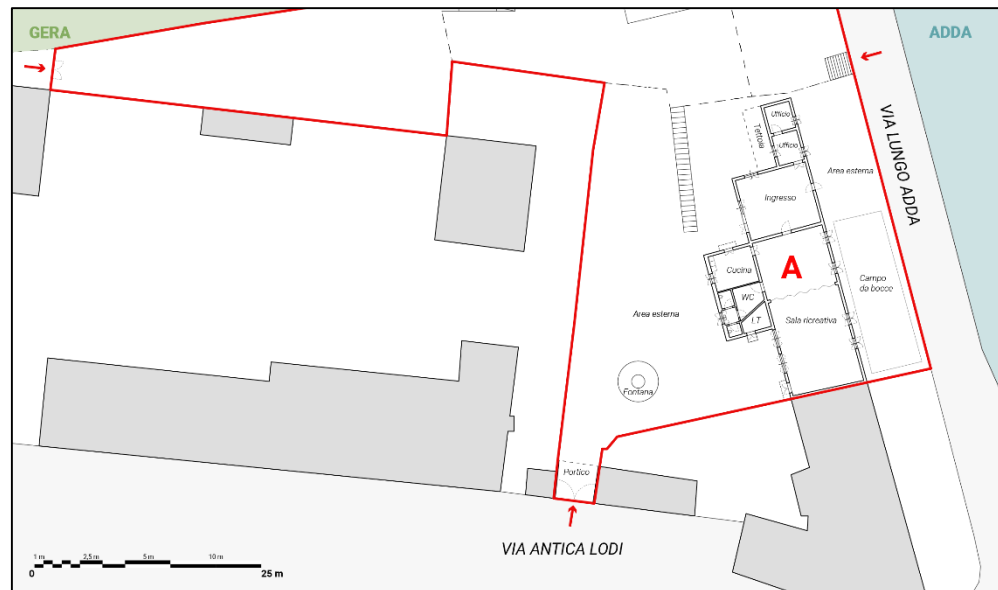
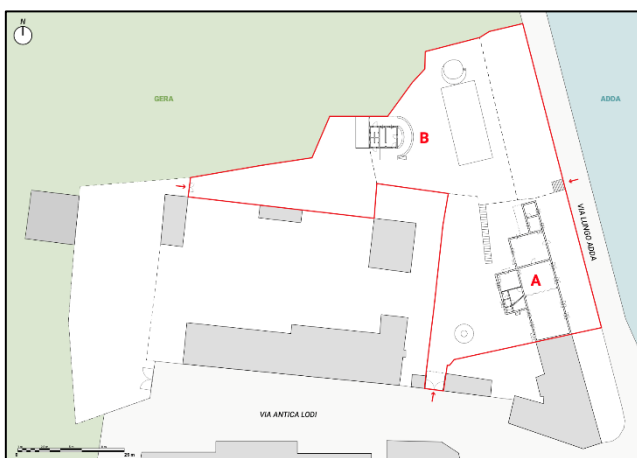
Consistenze

Superficie territoriale:	mq 3.983
Superficie sedime:	mq 375
Superficie utile lorda:	mq 375
Superficie netta:	mq 345
Volume fuori terra:	mc 1.200

Parametri edilizi

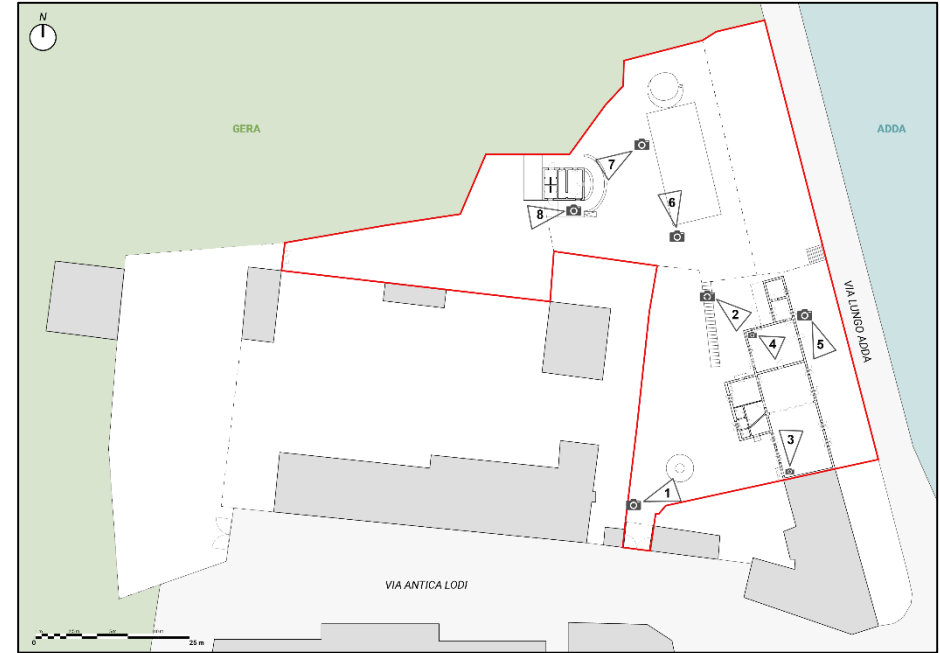
Incidenza media della muratura 8% della s.u.l.

Planimetria d'insieme



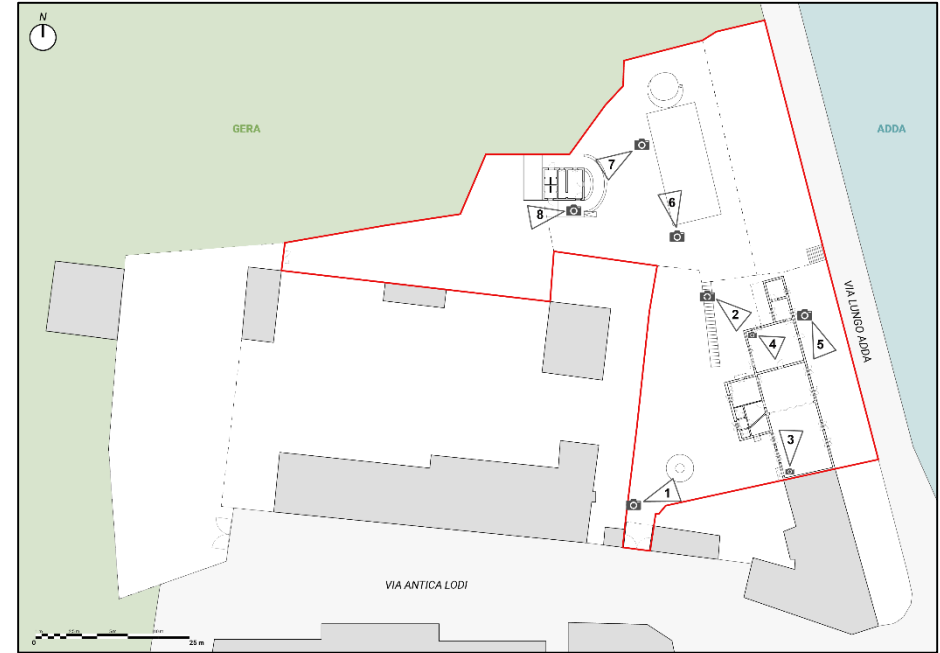
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico - artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria del 09/07/2012.



IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante le "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", adottato ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 così come modificato dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 recante "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione ai beni culturali" e dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 recante "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali" (di seguito "Codice dei Beni Culturali");

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 recante "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali" come modificato dal D.P.R. n. 91 del 2 luglio 2009;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell' 8 aprile 2010, con il quale è stato conferito alla Dott.ssa Caterina Bon Valsassina l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, ai sensi dell'art. 19, comma 4, del citato Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, così come modificato dal Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Vista la nota prot 14145 del 25 luglio 2011, ricevuta il 28 luglio 2011, con la quale l'Agenzia del Demanio - Filiale di Milano - ha chiesto la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., per l'immobile appreso descritto;

Vista l'integrazione documentale inoltrata con nota prot. 23438 del 21/12/2011 dall'Agenzia del Demanio - Filiale di Milano;

Visto l'esito dell'istruttoria condotta dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia, di cui alla nota prot. 2507 del 06/02/2012;

Visto l'esito dell'istruttoria condotta dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, di cui alla nota prot. 12689 del 07/09/2011;

Vista la documentazione agli atti;

Ritenuto che l'immobile

Denominato COMPLESSO DELLA CINTA MAGISTRALE SULLA DESTRA DEL FIUME ADDA E SUE DIPENDENZE - CRB0040

C.so Magenta, 24 - 20123 Milano - Tel. 02 802941 - Fax 02 80294232 - www.lombardia.beniculturali.it



provincia CREMONA
comune PIZZIGHETTONE
località FRAZIONE GERA
sito in VIA CASEMATTE

censito in Catasto:
Foglio 26
particella 23 C.T.
particelle 1 - da 3 a 27 - 30 - da 31 a 35 - 36/subb 1 e 2 - da 37 a 74 - da 77 a 81 - da 83 a 85 - 87 C.F.

come dalla allegata planimetria catastale;

rientrante nel patrimonio pubblico dello Stato, presenti interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato COMPLESSO DELLA CINTA MAGISTRALE SULLA DESTRA DEL FIUME ADDA E SUE DIPENDENZE - CRB0040, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare - ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Milano, il **9 LUG 2012**

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott.ssa Caterina Bon Valsassina



Pagina 2 di 5

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

<p>Variante PTC del Parco Adda Sud approvata con DGR n. 1195/2013 e modificata con DGR 25 luglio 2016 – n. X/5472.</p>	<p>PGT adottato con DCC n. 49 in data 30/09/10, approvato con DCC n. 11 in data 09/03/2011 Variante al PGT adottata con DCC n. 23 in data 26/06/2014, approvata con DCC n. 49 in data 09/12/2014</p>	
<p>L'intero compendio ricade nella Sub-zona "Centri e nuclei storici"</p>	<p>Piano delle Regole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Part. 30: <i>Edilizia Storica-Nuclei antichi - "Nucleo Storico Murato"</i>; • Part. 31: <i>Edilizia Storica-Nuclei antichi - "Nucleo Storico Murato"</i>; • Part. 36: <i>Edilizia Storica-Nuclei antichi - "Nucleo Storico Murato"</i>; • Part. 144: <i>Ambito Urbano - "Nucleo Storico Murato"</i>; • Part. 146: <i>"area demaniale (ex zona militare di proprietà dell'agenzia del Demanio)"</i>. 	<p>Piano dei Servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Part. 36: rubricato al n. 3, ovvero <i>"Centro Sociale Pensionati"</i>;

Scheda di piano sovracomunale

Variante PTC del Parco Adda Sud

approvata con DGR n. 1195/2013 e modificata con DGR 25 luglio 2016 – n. X/5472.

NORME

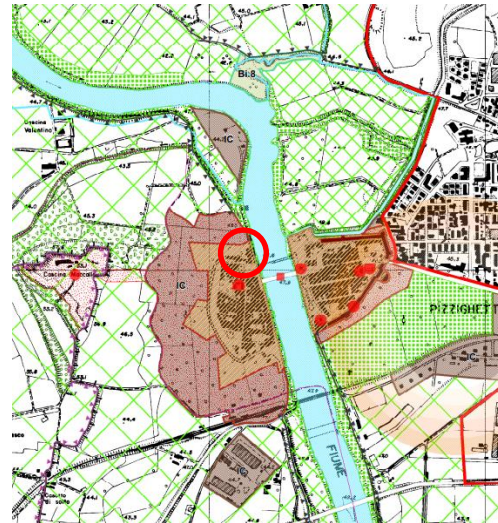
Art. 13 Zone di Iniziativa Comunale (IC), riservate alla pianificazione comunale:

2.3 - Il PTC individua i **centri storici** di interesse territoriale: alla pianificazione comunale è demandata l'eventuale integrazione dei perimetri, con riferimento alle carte IGM 1888, e l'applicazione di norme di tutela finalizzate ad individuare le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero degli stessi. Tali misure di salvaguardia devono essere definite anche per gli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi di relazione con il contesto.

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

lettera c) e d) comma 1 art. 136 D.lgs 42/04 e s.m.i.:
Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:






c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

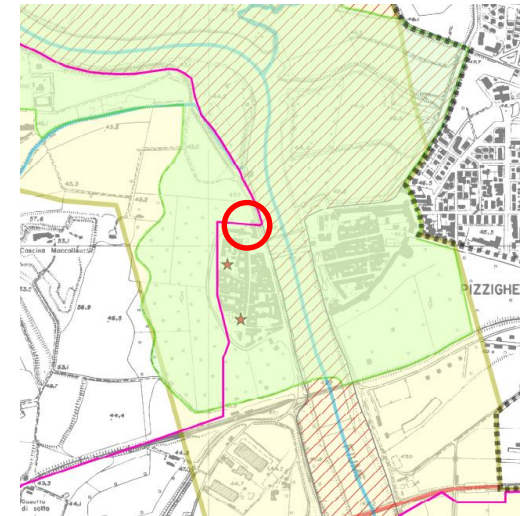


Tav. B15 - PLANIMETRIA DI PIANO

LEGENDA

Sub Zone






-  di rispetto paesaggistico ambientale
-  di rispetto paesaggistico monumentale
-  centri e nuclei storici
-  elementi costitutivi del paesaggio agrario
-  recupero di elementi degradati



Tav. 15 – VINCOLI E TUTELE

LEGENDA

Piano Paesaggistico Regionale

-  strade panoramiche
-  corsi d'acqua vincolati
-  bellezze individuali lettera b) comma 1 art. 136 D.lgs 42/04 e s.m.i.
-  bellezze individuali lettera c) e d) comma 1 art. 136 D.lgs 42/04 e s.m.i.
-  punti di osservazione del paesaggio lombardo

Scheda di piano comunale

Variante al PGT adottata con DCC n. 23 in data 26/06/2014, approvata con DCC n. 49 in data 09/12/2014

CDU

Data 09.06.2022
Rif. Prot. 5094 del 08.06.2022

OGGETTO: Rilascio certificazione destinazione urbanistica: art. 30 commi 2/3 D.P.R. 380/01.

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto l'art. 30 commi 2/3 D.P.R. 380/01;
- Vista la richiesta pervenuta dall'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia (rif. nota a firma **Dr.sa Agata Maria Zinfollino, acquisita prot. 5094 del 08.06.2022**) per ottenere un certificato di destinazione urbanistica;
- Dato atto che il presente certificato è conseguente **richiesta inoltrata nell'esclusivo interesse dello Stato, e pertanto è esente dal pagamento di bolli e di diritti di segreteria**;

CERTIFICA

Che l'area sita in Comune di Pizzighettone distinta in catasto ai Fogli e mapp.li sotto elencati; è qualificata nello strumento urbanistico vigente per il territorio (P.G.T. adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 49 in data 30.09.10, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 11 in data 9 marzo 2011, pubblicato sul BURL in data 21/09/11. Variante al P.G.T. adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 23 in data 26.06.2014, approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 49 in data 9 dicembre 2014) come:

- 26 mapp. 30: Edilizia Storica-Nuclei antichi, all'interno del perimetro del Nucleo Storico Murato.
- 26 mapp. 31: Edilizia Storica-Nuclei antichi, all'interno del perimetro del Nucleo Storico Murato.
- 26 mapp. 36: Edilizia Storica-Nuclei antichi, all'interno del perimetro del Nucleo Storico Murato.
- 26 mapp. 144: Ambito Urbano nel Nucleo Storico Murato.
- 26 mapp. 146: "area demaniale (ex zona militare di proprietà dell'agenzia del Demanio)", per la quale vale quanto disposto all'Art. 9 DPR 380/2001 e s.m.i. ("Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica").

Tutti i mapp.li sopra citati risultano inoltre inseriti in Ambito Parco Adda Sud (Parco Regionale ex L.R. 86/83).

La normativa applicabile è quella disposta dal Piano delle Regole, allegato al P.G.T. adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 49 in data 30.09.10, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 11 in data 9 marzo 2011; Variante al P.G.T. adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 23 in data 26.06.2014, approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 49 in data 9 dicembre 2014 (nonché dalle N.T.A. del P.T.C. del Parco Adda Sud).

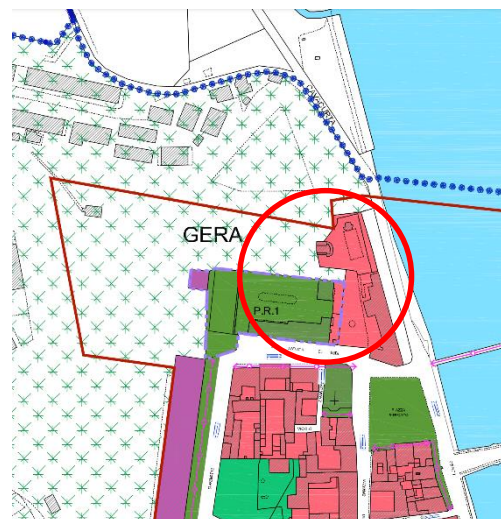
IL RESPONSABILE DELLO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA:
Dasio Arch. Damiano

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO
Geom. Barilli Francesco

Documento informatico sottoscritto con
firma digitale (art. 24 D.Lgs n. 82/2005)

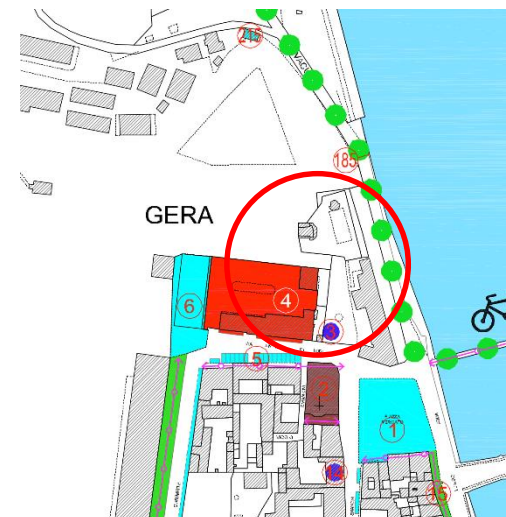
Responsabile del Procedimento
Geom. Barilli Francesco

Tel.0372-7382221 – fax 0372-7382231 mailto: sportelloedilizia@comune.pizzighettone.cr.it



Tav. C/10 – PIANO DELLE REGOLE

	Perimetro del Nucleo Storico Murato
	Ambito urbano nel Nucleo Storico Murato
	Ambito a verde privato
	Ambito per servizi
	Cinta muraria storica da recuperare e valorizzare
	Area demaniale (ex zona militare di proprietà dell'Agenzia del Demanio)
	Programmi Integrati di intervento (Delibera comunale n.12 del 09/03/2005, Integrata da C.C. n.13 del 17/03/2009)
	Perimetro piani attuativi
	P.I.R. Piano Inquadramento Preurbano P.L. Piano di Lottizzazione P.z.C. Permesso di Costruire Convenzionato P.R. Piano di Recupero



Tav. B/2 – SERVIZI ESISTENTI

LEGENDA

	Strutture di interesse generale		Strutture sportive
	Strutture del "sistema del verde"		Strutture per la cultura/spettacolo
	Strutture tecnologiche e varie		Strutture sanitarie

- 3** Centro sociale pensionati – Via Antica di Lodi
- 6** Parcheggio – Via Antica di Lodi/Via Casematte

Approfondimento sulle Destinazioni d'uso

Variante al PGT

adottata con DCC n. 23 in data 26/06/2014, approvata con DCC n. 49 in data 09/12/2014

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle “**principali**” e/o “**compatibili**” con il tessuto storico sia in termini di interventi edilizi - norme tipologiche - sia di impatto con il contesto - norme ambientali.

Tali prescrizioni sono desunte dall'art. 5.1 e 5.7 del Piano delle Regole:

“Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione od il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.

La definizione dell'uso di un edificio è ancorato quindi alla tipologia strutturale dell'immobile quale individuata nell'atto abilitativo rilasciato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti. Solo ove non esistessero tali atti, si fa riferimento alle classificazioni catastali oppure ad un atto notorio. In mancanza di ogni riferimento documentato si considera l'attività in atto. In caso di assenza di attività in atto, e di ogni altro attestato, si fa comunque riferimento all'ultima esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono elencate per singole categorie ai fini di una loro ammissibilità o compatibilità reciproche.”

E ancora

“(…) Si considerano PRINCIPALI le destinazioni d'uso qualificanti che il P.G.T. conferma (in quanto prevalenti nello stato di fatto o da incentivare) ovvero propone, sia per le aree da riqualificare, rispetto allo stato di fatto, che per quelle di espansione.

Si considerano COMPATIBILI le destinazioni d'uso che, considerate complementari con la destinazione principale, oppure integrative ed accessorie della medesima perché ne sono integrazione e la rendono possibile, possono essere oggetto di puntuali valutazioni da parte del Comune, al fine di evitare che, per particolari circostanze, possano determinarsi contrasti con la stessa destinazione d'uso PRINCIPALE.”

Approfondimento sulle Modalità di Intervento

Variante al PGT

adottata con DCC n. 23 in data 26/06/2014, approvata con DCC n. 49 in data 09/12/2014

Art. 8.3.a – Restauro:

«Il restauro comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.»

«(...) Il restauro non comporta per sua natura aumento delle superfici di calpestio, può altrimenti ammettere il cambio di destinazione d'uso e la sostituzione funzionale d'uso qualora esso sia compatibile con gli strumenti e la normativa urbanistica vigente, oltre che con il carattere tipologico-architettonico funzionale dell'opera.»

Art. 8.3.b – Risanamento conservativo:

«(...) Nell'intento di chiarire e semplificare l'individuazione degli interventi di risanamento conservativo si stabilisce che sono tali quelli che, intervenendo sull'esistente, si caratterizzano contemporaneamente per:

- non aumentare la superficie complessiva (Sc) (salvo il sottotetto);
- mantenere lo stesso ingombro volumetrico;
- procedere al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo anche degli elementi costitutivi dell'edificio nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali.»



TESSUTO URBANO	
	Perimetro del Nucleo Storico Murato
	Perimetro piani attuativi
	Ambito delle antiche fortificazioni
	Percorsi pedonali
MODALITA' DI INTERVENTO	
	Restauro
	Risanamento conservativo
	Manutenzione ordinaria
	Manutenzione straordinaria subordinata all'adeguamento al contesto storico ambientale
	Ristrutturazione
	Demolizione
	Mura di cinta da vincolare e mantenere

Due diligence 1 di 2

LEGENDA	
Conforme	V
Necessari approfondimenti e/o regolarizzazioni per rendere il bene conforme	?
Non conforme	X

AMBITO	DESCRIZIONE	STATO	RISULTATI DELL'INDAGINE	ADEMPIMENTI NECESSARI A CARICO DELL'AGENZIA	PRECISAZIONI E ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO
Titolarità	Il compendio ricade all'interno dell'ex sito militare di Gera.	V	Il trapasso di proprietà è normato dall'Art. 5 dalla Legge 151 del 05/05/1901.		
Pesi, Vincoli, Gravami e Prescrizioni	Il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1, D.lgs. n. 42/2004 con Decreto del 09/07/2012. <u>Autorizzazione MIC n.prot. 17261 del 12/12/2022</u> in merito al progetto "Valore Paese - Cammini e Percorsi".	V	Da autorizzazione MIC le destinazioni d'uso consentite sono inerenti alla mobilità dolce ed al turismo sostenibile, nello specifico: attività turistico-ricettive e di ristoro, attività di formazione, aree e spazi aperti attrezzati, attività commerciali di vicinato, attività operative e al tempo libero; servizi di biciclette e ciclo-taxi, ciclostazione, uffici di promozione turistica e infopoint, servizi di assistenza sanitaria.		La compatibilità delle destinazioni d'uso dovrà essere verificata attraverso la redazione di un progetto di fattibilità e di valorizzazione da sottoporre alla approvazione della competente Soprintendenza.
Stato Occupazionale	Libero da persone e/o cose	V	L'immobile verrà consegnato in uno stato occupazione libero		
Catasto Terreni	Il perimetro oggetto di concessione è censito al Catasto Terreni del comune di Pizzighettone al Fig. 26 come segue: Partt. 30, 31, 36, 144, 146 (quota)	X	La Part. 146 verrà concessa in quota parte come meglio identificato da perimetro evidenziato in rosso nell'estratto di mappa.	Agenzia del Demanio procederà con un aggiornamento catastale al fine di identificare univocamente la suddetta porzione in concessione.	
Catasto Fabbricati	Il perimetro oggetto di concessione è censito al Catasto Fabbricati del comune di Pizzighettone al Fig. 26 come segue: Part. 30 – Sub. 501 Part. 36 – Sub. 4 Part. 144 – Sub. 1 Part. 145 – Sub. 501 Part. 146 – Sub. 1 (quota)	X	La Part. 146 verrà concessa in quota parte come meglio identificato da perimetro evidenziato in rosso nell'estratto di mappa.	Agenzia del Demanio procederà con un aggiornamento catastale al fine di identificare univocamente la suddetta porzione in concessione.	

Due diligence 2 di 2

AMBITO	DESCRIZIONE	STATO	RISULTATI DELL'INDAGINE	ADEMPIMENTI NECESSARI A CARICO DELL'AGENZIA	PRECISAZIONI E ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO
Edilizia	Trattasi di immobile ante '67 come documentato dalle cartografie storiche presenti agli atti.	X	In atti si ha evidenza di un verbale di consegna redatto in data 16/12/1931 in merito al «Cantiere Genio Militare in Pizzighettone». Il compendio è stato dismesso definitivamente dal Ministero della Difesa come da: - verbale di dismissione del 13/12/1988 in merito alle Partt. 30,31 e 144; - verbale di dismissione del 28/07/1994 in merito alle Partt. 26,36, 145 e 146. Si rileva che non vi sono state delle variazioni di consistenze/volumetria rispetto a quanto indicato dai suddetti verbali di dismissione ad eccezione di una superfetazione, adiacente la Part. 30, edificata in assenza di titoli edilizi. Le predette volumetrie rientrano nelle disposizioni di cui all'art. 353 del D.lgs n. 66/2010 e s.m.i. e artt. 7 e 106 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ad eccezione della superfetazione. Si rileva infine che dal confronto, tra la planimetria catastale del sub. 36 presente agli atti (prot. n. 187/A/CRAL del 18/03/1985) e lo stato di fatto, sono emerse delle lievi difformità riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni.	Agenzia del Demanio procederà con la demolizione della superfetazione	L'attestazione dello stato legittimo e l'eventuale regolarizzazione edilizia in sanatoria in merito agli spazi interni dei locali censiti alla Part. 36 – Sub. 4 restano a carico del concessionario.
Abitabilità/agibilità	Nessuno certificato in atti.	V			
Urbanistica	CDU n. prot. 5094 del 08/06/2022	V			
Stato di manutenzione	Il compendio può essere ritenuto in uno stato di conservazione sufficiente.	V			Il concessionario accetterà il bene nelle condizioni in cui esso si trova al momento della consegna.
Attestato di Prestazione Energetica	APE valido fino al 02/10/2028 riferito alla Part. 36 Classe energetica: D	V	Ai sensi del comma C - Art. 3.2 del D.D.U.O. n. 18546 del 18/12/2019 di Regione Lombardia per il fabbricato di cui al Sub. 31 non è previsto l'Attestato di Prestazione Energetica.		
Impiantistica	L'immobile censito alla part. 36 è dotato di generatore a combustione tradizionale (metano) autonomo per la climatizzazione invernale. La distribuzione avviene tramite canali d'aria. E' presente inoltre un boiler per l'acqua calda nel locale ad uso cucina. In merito al chiosco censito alla Part. 30 non si ha evidenza di certificazioni impiantistiche. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale parzialmente sottotraccia e in parte con distribuzione tramite canaline esterne.	?	Non si ha evidenza delle condizioni manutentive e di funzionamento degli impianti.		Resta a carico del concessionario l'adeguamento e messa a norma degli impianti, la cui certificazione è da trasmettere all'Agenzia del Demanio.
Indagini Ambientali	Trattasi di ex fabbricati ed aree a destinazione militare.	?	In sede di sopralluogo si è riscontrato la presenza nel fabbricato della Part. 36 di una presunta copertura rivestita in amianto. Si segnala la presenza di un tombino nell'area pertinenziale alla Part. 36. Non è stata verificata la natura dello stesso e/o la presenza di eventuali serbatoi interrati. Si segnala che non è presente agli atti documentazione attestante indagini ambientali e/o bonifiche del sottosuolo (idrocarburi, reperti bellici, etc).	Agenzia del Demanio procederà con rimozione della suddetta copertura presumibilmente rivestita in amianto.	Resta a carico del concessionario l'eventuale approfondimento sulle bonifiche del sottosuolo.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 3.983
Superficie sedime:	mq 375
Superficie utile lorda:	mq 375
Superficie netta:	mq 345
Volume fuori terra:	mc 1.200

Parametri edilizi

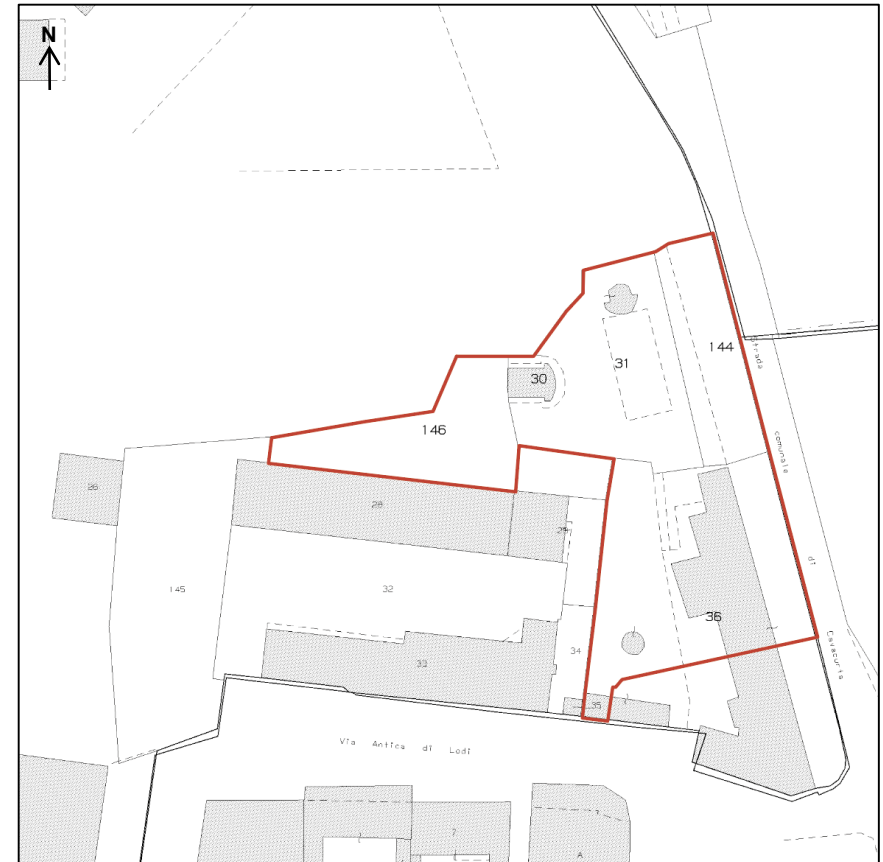
Incidenza media della muratura 8% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



STANDARD E ONERI URBANISTICI



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione / locazione in uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione/ locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato lo strumento della concessione-locazione di valorizzazione:

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi MIMS)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Così come

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

In tale contesto sono state avviate le seguenti forme di concertazione istituzionale ed intesa:

- Nota dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lombardia - al Comune di Pizzighettone inviata in data 03/11/2022 n. prot. 15077 per la comunicazione di avvio del progetto CAMMINI E PERCORSI nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse;

Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:

- **Parere favorevole** alla concessione è stato emesso da Ministero della Cultura, del ex deposito militare ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 17261 del 13/12/2022

La concessione è autorizzata a condizione che:

- le destinazioni d'uso consentite sono inerenti alla mobilità dolce ed al turismo sostenibile, nello specifico: attività turistico-ricettive e di ristoro, attività di formazione, aree e spazi aperti attrezzati, attività commerciali di vicinato in particolare legate al territorio, alle attività operative e al tempo libero; servizi di biciclette e ciclo-taxi, ciclostazione, uffici di promozione turistica e infopoint, servizi di assistenza sanitaria;
- tali destinazioni d'uso dovranno, comunque, garantire la conservazione e l'integrità del bene nel rispetto dei suoi caratteri storico, artistici e architettonici e non pregiudicarne la fruizione pubblica;

6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, allo sviluppo congiunto di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Si propone un modello che punti al recupero e riuso di un bene statale di interesse storico artistico situato lungo un itinerario ciclopedonale con l'obiettivo di potenziare l'offerta turistico-culturale, migliorarne la fruizione pubblica e favorire la scoperta dei territori. I nuovi usi da prevedere sono prevalentemente intesi quali servizi da offrire al ciclista articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax. In particolare l'obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell'ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo.

L'idea progettuale della proposta di valorizzazione dovrà essere in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.