



VALORE PAESE  
CAMMINI  
E PERCORSI



## *INFORMATION MEMORANDUM 2017*

Fabbricato rustico, Lucca (LU) - TOSCANA



# Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
<b>1. Indicazioni progettuali</b>	
1.1 Principi generali	pag. 7
1.2 Nuove funzioni	pag. 9
1.3 Modalità di intervento	pag. 11
1.4 Valorizzazione dell'immobile	pag. 14
<b>2. Ambito di intervento</b>	
2.1 Tracciati di riferimento	pag. 17
2.2 Tracciati di interesse per la Regione Toscana	pag. 19
<b>3. Inquadramento territoriale</b>	
3.1 Contesto geografico	pag. 20
3.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 22
3.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali	pag. 23

# Indice

## 4. Immobile

4.1 Localizzazione	pag 26
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 27
4.3 Caratteristiche fisiche	pag 28
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 29
4.5 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 30
4.6 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 33

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	pag 35
5.2 Strumenti di valorizzazione	pag 36
5.3 Percorso amministrativo	pag 37
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	pag 38

## Appendice

pag. 39

## **PREMESSA**

Il progetto **CAMMINI E PERCORSI** si colloca nella più ampia e già consolidata iniziativa di valorizzazione *Valore Paese – DIMORE* promossa a partire dal 2013 dall’Agenzia del Demanio, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, in collaborazione con Invitalia e ANCI - FPC con la partecipazione del MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati, che mira alla valorizzazione del patrimonio pubblico di proprietà dello Stato e di altri Enti puntando al recupero e riuso dei beni a fini turistico-culturali.

Il progetto “Valore Paese – DIMORE”, per la valorizzazione di immobili pubblici di pregio storico, artistico e paesaggistico, localizzati in ambiti di interesse turistico, culturale e ambientale, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e naturali, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

In tale ambito si inseriscono anche le iniziative a rete “Valore Paese – FARI 2015” e “Fari, Torri ed Edifici Costieri 2016”, ispirate ad un modello rispettoso del paesaggio e delle identità territoriali e finalizzate a proporre sul mercato immobili per lo sviluppo di una forma di turismo sostenibile, legata alla cultura dell’ambiente costiero e del mare.

**CAMMINI E PERCORSI** può essere considerata una delle reti tematiche attraverso cui la valorizzazione dei beni DIMORE si attua, come già è avvenuto in parte con *Valore Paese – FARI* nel 2015 e *FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI* nel 2016, in tal caso la valorizzazione seguiva un modello di *lighthouse accommodation*, legata alla cultura dell’ambiente e del mare, nel caso di **CAMMINI E PERCORSI** si punta invece al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico-religiosi e ciclopedonali.

**CAMMINI e PERCORSI** è un'iniziativa a rete avviata di concerto tra MIBACT, MIT, ANAS S.p.A. e Agenzia del Demanio, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed inquadrato nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2023, a supporto del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica.

L'iniziativa punta alla valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, legata al tema del turismo lento, della scoperta di territori e destinazioni anche minori, attraverso mobilità dolce lungo itinerari di livello interregionale e/o regionale, ovvero cammini storico-religiosi – **Via Francigena, Via Appia, Cammino di Francesco, Cammino di San Benedetto, Via Lauretana, Cammino Celeste, Cammino Micaelico, Regio Tratturo L'Aquila-Foggia e Regio Tratturo Pescasseroli-Candela** e percorsi ciclopedonali – **VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, Ciclovía Adriatica e Ciclovía Alpeadria**.

Gli obiettivi del progetto sono orientati al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero e il riuso di edifici pubblici - riconducibili sia al patrimonio minore sia al patrimonio culturale di pregio - che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili da affidare a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni e selezionate mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza sociale, culturale turistica, ambientale.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in concessione/locazione secondo due iter in funzione dell'applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione:

- **concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014** ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;
- **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 sull'immobile denominato «Fabbricato rustico» e situato nel comune di Lucca, in via per Camaiore IV traversa, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in 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.

*Con l'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per il Fabbricato in via per Camaiore, IV Traversa a Lucca, si è scelto di procedere all'affidamento in locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare ad imprese, cooperative, associazioni – in forma singola o in raggruppamento costituito o costituendo – che siano in grado di sostenere i costi di investimento per il recupero degli immobili ed avviare attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.*

Per il bene Fabbricato Rustico in via per Camaiore il tracciato di interesse risulta essere:

- Via Francigena del nord

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

**Il progetto CAMMINI E PERCORSI riprende ed amplia** molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ricettività ed ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e all’aria aperta, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali. **Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi** e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con la natura e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, tipologia, morfologia, peculiarità architettoniche, pregio storico-artistico e paesaggistico in linea con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

Andranno sviluppate proposte progettuali ed insediate **nuove funzioni** ed **usi** che tengano conto della natura del bene, in linea con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti e modalità di intervento ammesse, nel rispetto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, **la proposta vincitrice** sarà soggetta all’iter dell’Amministrazione comunale ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, qualora l’immobile sia vincolato, la stessa sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali.

### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte di valorizzazione dovranno tener conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

### Modello di servizio a supporto del turismo lento

Le proposte di valorizzazione dovranno essere in linea con il progetto CAMMINI E PERCORSI ed in linea con i principi dell’iniziativa, i beni potranno accogliere pertanto, attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all’aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

I principi generali dell'iniziativa, sviluppati nell'*Appendice – Focus Indicazioni Progettuali*, ruotano attorno ai temi di seguito riportati che si chiede di sviluppare nella presentazione della proposta:

- ipotesi di recupero e riuso
- opportunità turistica
- sostenibilità ambientale
- efficienza energetica

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

- Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo cammini pedonali**, di carattere storico e/o religioso e **percorsi ciclabili**, 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 in particolare al:

- «**patrimonio minore**»: beni che caratterizzano il contesto in cui si collocano e il sistema insediativo tradizionale del tessuto di riferimento oppure si trovano lungo le reti di percorrenza e comunicazione - costruzioni tipiche dell'insediamento tradizionale locale e/o manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali come *borghi, case, chiesette, piccole scuole, caselli stradali, case cantoniere, piccole stazioni, caselli ferroviari, caselli idraulici, stazioni marittime, acquedotti, piccole centrali idroelettriche, etc..*
- «**patrimonio culturale di pregio**», beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche: *conventi, monasteri, castelli, forti, fortificazioni, caserme, ville, poderi, etc..*

I *beni riconducibili* - come categoria - al «**patrimonio minore**» e - come tipologia - alle costruzioni tipiche dell'insediamento tradizionale locale e ai manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali costituiranno il **portafoglio prevalente**, per un loro riuso in linea con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale, essendo il bando rivolto a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni.

In tal senso la valorizzazione è intesa quale **contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzare congiunta 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.

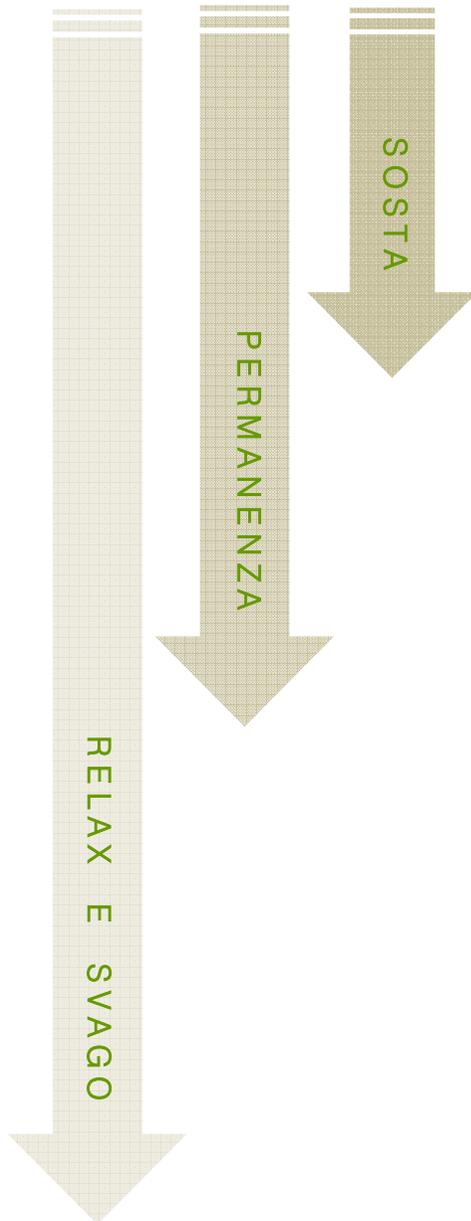
- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, garantire un contributo allo **sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

Ancor di più, la proposta di valorizzazione intesa come una vera e propria strategia di sviluppo territoriale – valorizzazione delle «destinazioni itineranti» creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**” .

- All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile** – come ad esempio: *ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.*

La proposta di valorizzazione in relazione agli usi, alle destinazioni e alle attività che si intenderà insediare sarà rivolta al recupero di beni edificati, e non edificati, quali aree, terreni, giardini, parchi, spazi aperti, boschi e foreste, orti per cui potranno essere sviluppate anche *attività agricole, agrituristiche e vendita al dettaglio di prodotti locali, aree attrezzate, ricettività all'aria aperta quale camping, etc.*

## Nuove funzioni



## Nuove destinazioni

Ristoro, Osteria, Enoteca, Locanda

Bottega artigianale / vendita prodotti tipici e a km zero

Punti vendita prodotti specializzati per camminatori e ciclisti

Presidio medico / Ambulatorio medico / prestazioni fisioterapiche/fisioterapia

Centro benessere / SPA

Piccole ciclostazioni

Aree e spazi attrezzati

Ricettività e Ospitalità (alberghiera / extralberghiera / all'aria aperta)

Cargo food

Rent bike

Servizio taxi

Bike service

Horse service

Ufficio promozione locale / ufficio turistico / info point

Presidio territoriale

Luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore

Etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Principi generali

- *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. Indicazioni progettuali

## 1.3 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. Indicazioni progettuali

## 1.3 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.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

In coerenza con il progetto 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, alla valorizzazione congiunta 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.

Il progetto di valorizzazione del bene in oggetto rappresenta un'opportunità di recupero del patrimonio architettonico rurale delle colline di Lucca e si inserisce perfettamente nel contesto della valorizzazione del turismo lento.

La città di Lucca si trova sul percorso dell'antica via Francigena, riconosciuto a livello internazionale e capace di attrarre un sempre maggior numero di visitatori che intraprendono il cammino per sia per motivi religiosi, sia come esperienza di conoscenza dei luoghi meno esplorati delle regioni che attraversa.

La storia del capoluogo toscano deve parte della sua importanza proprio al passaggio della via Francigena, che permetteva lo sviluppo di importanti itinerari con Firenze, Parma e la valle del Po, Luni e Pisa. I traffici economici dovuti ai numerosi pellegrinaggi furono abilmente sfruttati dai commercianti locali e portarono all'aumento della ricchezza cittadina. Nella città, numerosi ospedali annessi alle principali chiese cittadine, accoglievano e ristoravano i viandanti. Nel rispetto del loro credo religioso, i pellegrini erano soliti visitare il crocifisso ligneo denominato Volto Santo, celebre statua-reliquario conservata nel Duomo di S. Martino e leggendariamente scolpita da Nicodemo. L'immobile ricade in una delle pregiate aree collinari che circondano la città di Lucca a nord, sulla strada che conduce a Camaione, un altro importante centro toscano tappa della via Francigena.

Gli strumenti urbanistici vigenti permettono l'inserimento di funzioni di accoglienza e servizi al turismo lento, come la realizzazione di un ostello, un agriturismo, un B&B, nell'ottica di aumentare l'offerta di spazi e servizi e di valorizzare il territorio.

L'immobile potrà quindi entrare a far parte della rete di presidi sul territorio lungo la via francigena Toscana, favorendo la diffusione del turismo lento ed il recupero della memoria storica di un cammino che ha segnato significativamente lo sviluppo dell'intera regione.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione del fabbricato situato in via per Camaiore a Lucca, punterà al recupero e alla rifunzionalizzazione del bene stesso, nel **rispetto della natura, del valore identitario, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico** ed in coerenza con il contesto naturale della *collina lucchese* in cui il bene è inserito, **salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali** con l'obiettivo di potenziare la fruizione degli itinerari ciclopedonali di riferimento.

La valorizzazione costituirà un'occasione per recuperare e restituire funzionalità al bene, aumentando l'offerta di servizi legati all'ecoturismo lungo la via storica e nel territorio lucchese.

Il modello che si intende sviluppare comprende **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile**, quali:

- *Ricettività e ospitalità (B&B, Ostello, Agriturismo )*
- *Esercizi di vicinato (bottega artigianale e vendita di prodotti tipici)*
- *Ristoro (bar, osteria, trattoria, ecc.)*

Potranno inoltre essere previsti spazi dedicati per funzioni di presidio territoriale ed info point, oppure eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza storica della città di *Lucca*, al fine di aumentare l'offerta di servizi turistici vocati alla scoperta e la godibilità del territorio.

I nuovi usi dovranno in ogni caso essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza architettonica e paesaggistica del contesto in cui il bene risulta inserito.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

Nella trasformazione:

- saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:

*Restauro conservativo secondo le specifiche prescrizioni di cui all'art. 43 delle NTA riguardanti «altri edifici storici isolati»*

- non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento

- *Ristrutturazione edilizia - demolizione e successiva ricostruzione*
- *Nuove costruzioni residenziali di nessun genere*

**Dovrà essere garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.**

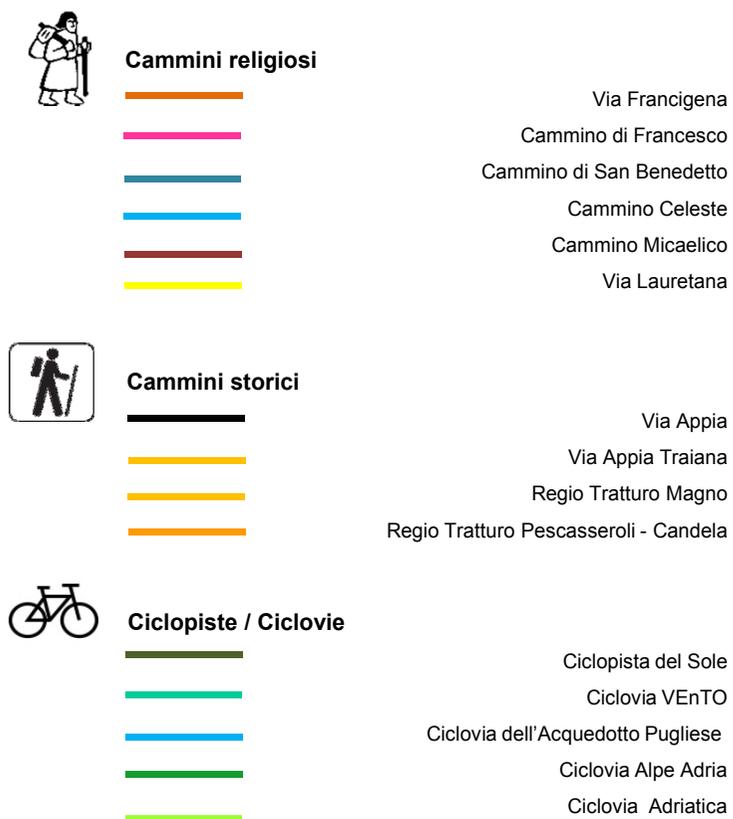
Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dalla Via Francigena



## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

- **Via Francigena**

La Via Francigena ha rappresentato nel corso dei secoli, fin dall'alto medioevo, l'itinerario seguito dai pellegrini dell'Europa del centro-nord, per raggiungere Roma e poi proseguire verso i porti della Puglia ed imbarcarsi per la Terra Santa. Quella che oggi si conosce come Via Francigena è l'itinerario complessivo di 1.800 km. (80 tappe) percorso in 79 giorni dall'Arcivescovo Sigerico nell'anno 990 per ritornare a Canterbury da Roma dopo l'investitura del Pallio Arcivescovile da parte del Papa Giovanni XV. L'appellativo "Francigena" non indicava solo un tracciato devozionale ad esclusivo uso dei pellegrini, ma anche una via percorsa da mercanti, eserciti, uomini politici e di cultura, creando così un canale primario di comunicazione e di scambio. Tratto italiano: suddiviso nella parte Nord - che dal Gran San Bernardo arriva fino a Roma ed attraversa 7 regioni, Valle d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna, Liguria, Toscana, Lazio, interessando oltre 140 Comuni, per un totale di 44 tappe per 945 km – e la parte Sud che da Roma si dirige verso la Puglia attraversando il Lazio, la Campania e la Puglia, interessando circa 104 Comuni per altri 900 Km.

In particolare la via Francigena del sud Lazio ha due direttrici: Direttrice *Via Prenestina*: che attraversa la Provincia di Roma e di Frosinone sino ai confini col Molise con un itinerario che coinvolge 43 comuni. Direttrice *Via Appia*: dai Castelli Romani alla Provincia di Latina, passa per l'antica città portuale di Terracina, giunge sul fiume Garigliano ai confini con la Campania per proseguire fino a Benevento. Il percorso, interessa 25 Comuni.

## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Tracciati di interesse per la Regione Toscana

N° TRACCIATI PRESENTI: 3 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 5

TOTALE COMUNI: 69

#### LEGENDA

374,5 km

**Via Francigena Nord (14 tappe)**

- Province: 5
- Comuni: 38

**Ciclopista del Sole**

- Province: 5
- Comuni: 27

57,72 km

**Cammino di Francesco (3 tappe)**

- Province: 1
- Comuni: 4



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### Immobili di interesse lungo il percorso

- 1. FABBRICATO RUSTICO, Lucca
- 2. FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, Pistoia



#### LEGENDA

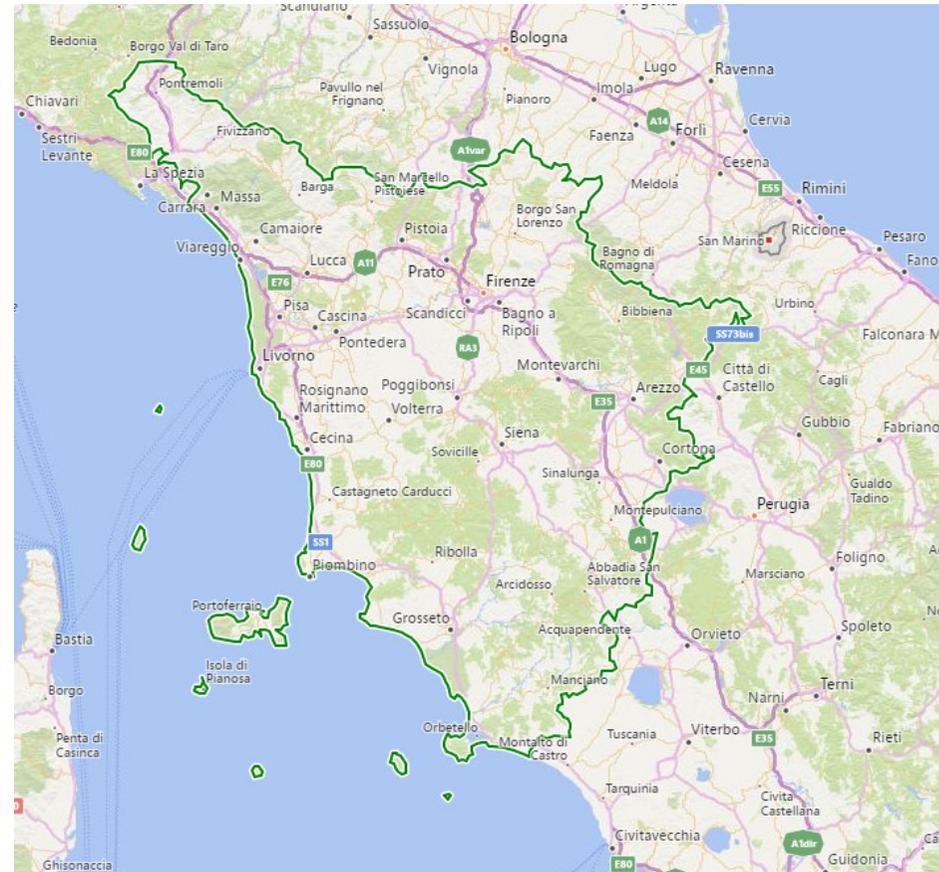
- **Via Francigena**
- Cammino di Francesco
- Ciclopista Sole
- Immobili dello Stato
- Immobili di altri Enti Pubblici

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### *La Regione Toscana*

La Toscana, in misura maggiore di molte altre regioni italiane ed europee, è da tempo riconosciuta a livello internazionale grazie al proprio paesaggio, che attrae non solo dal punto di vista estetico ma anche come evocazione di una diffusa qualità della vita. Non a caso è tra le poche regioni al mondo identificata in quanto tale, come Toscana, al pari delle più famose città d'arte. Le sue numerose città, d'altronde, non sarebbero tali se non fossero circondate da un territorio, ben più ampio di quello compreso entro i confini comunali, di valore paesaggistico diffusamente riconosciuto. In Toscana le risorse potenziali del territorio, percepibili nella identità dei suoi paesaggi, sono immense: molteplici reti di città storico-artistiche, quali potenziali luoghi di produzione non solo culturale; paesaggi rurali di eccellenza per filiere di alta qualità (olio, vino, produzioni tipiche), costellati da tipologie di edilizia rurale e manufatti di alto valore storico; un sistema costiero in alcune aree ancora di alta qualità naturalistica, da valorizzare e integrare con l'ospitalità delle città dell'interno.



#### *La Lucchesia*

L'ambito territoriale della Lucchesia si sviluppa attorno alla vasta pianura alluvionale tra Altopascio e Lucca, a comprendere i versanti meridionali delle Pizzorne, la porzione meridionale delle Alpi Apuane, i bassi rilievi tra Lucca e Camaiore (colline lucchesi) e i versanti settentrionali del monte Pisano. La pianura comprende la parte settentrionale dell'ex lago di Bientina e il territorio di Altopascio, dove aree agricole intensive fanno da cornice a importanti aree umide. La vasta pianura tra Altopascio e Lucca si caratterizza per una matrice agricola fortemente frammentata da edificato sparso e da infrastrutture lineari. Di grande interesse è il corso del Fiume Serchio, con importanti presenze di boschi, e la pianura situata a sud e ad est di Lucca, ove si localizzano aree umide di interesse. A nord e a ovest la pianura è circondata da un tipico sistema collinare agricolo ricco di ville e parchi storici con la presenza di aree boscate a prevalenza di latifoglie e di conifere, a cui seguono i versanti montuosi delle Pizzorne, delle alte colline lucchesi e della porzione meridionale delle Alpi Apuane.

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Collegamenti autostradali

Autostrada A11 Firenze-mare uscita Lucca (9Km)

#### Collegamenti ferroviari

Linea Firenze-Viareggio –Stazione FS Lucca (8Km)

#### Collegamenti marittimi

Porto di Livorno (55Km)

#### Collegamenti aerei

Aeroporto di Pisa Galileo Galilei (30 Km)

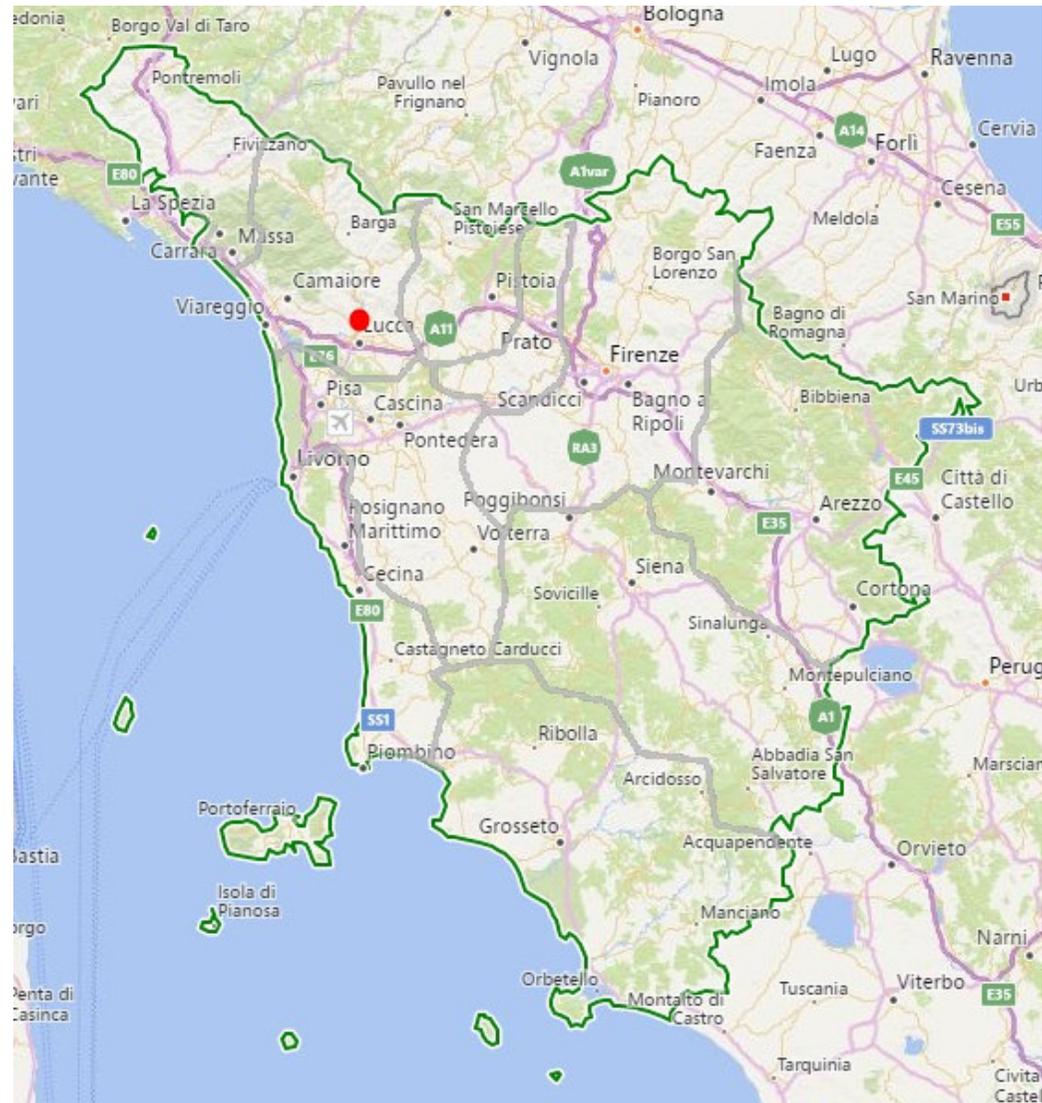
#### Come muoversi

In auto: uscita Lucca su autostrada A11 poi proseguire verso S1 per Camaiore

In treno: fermata Lucca, treni regionali provenienti da Firenze e Viareggio

In aereo:

Aeroporto Pisa Galileo Galilei – servizi di collegamento a treni regionali ed Autolinee regionali con Pistoia



## 3. Inquadramento territoriale



### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale*

La città di Lucca fu fondata dai Romani nel 180 a.C. e l'urbanistica attuale conserva l'impianto ortogonale romano, che scandiva in isolati regolari lo spazio all'interno delle mura del II secolo a.C., come testimonia la rete di strade che caratterizza il centro storico. All'incrocio tra il Cardine e il Decumano Massimi, laddove sorgeva il Foro, oggi si apre una delle piazze più importanti e suggestive della città, quella nella quale si erge la chiesa di **San Michele in Foro**. Il Cardine e il Decumano Massimi coincidono ancora con le principali strade cittadine: l'asse via Fillungo- via Cenami e quello via San Paolino - via Santa Croce. L'età augustea fu il momento di massimo splendore per la città romana, con la costruzione del Teatro, il rinnovamento del Foro e la completa urbanizzazione. Il monumento pubblico più imponente, l'**Anfiteatro**, fu innalzato nella seconda metà del I secolo d.C. all'esterno della possente cinta muraria romana.

Oggi si legge ancora la traccia dell'anfiteatro che è stato inglobato nell'ampliamento medievale della città, ad oggi divenuta famosa piazza ad emiciclo nel cuore del centro.

**La cerchia muraria** attuale, fu costruita tra la metà del '500 e la metà del '600 come sistema fortificato difensivo, ed oggi rappresenta la più nota espressione dell'identità della città di Lucca. Questo imponente monumento, totalmente integro, ha uno sviluppo ininterrotto di oltre 4 chilometri, un'altezza media di 12 metri ed è circondato per tutto il suo perimetro da una superficie verde di 75 ettari.

Nel centro storico come si presenta oggi numerose emergenze architettoniche attraggono l'attenzione di turisti e d appassionati, dalle testimonianze della fondazione romana, agli edifici medievali e rinascimentali.

Si segnalano al titolo esemplificativo, non esaustivo, la cattedrale di San Martino le chiesa di San Michele e San Frediano, il particolare esempio di giardino pensile della torre Guinigi, oltre i musei Nazionali di Villa Guinigi e Palazzo Mansi.

Da Lucca, dove nacque e si formò **Giacomo Puccini**, la sua musica si è diffusa in tutto il mondo. Oggi Puccini richiama nella sua città turisti di ogni nazione, interessati alla sua vita e affascinati dalla sua musica. Nella lucchesia si possono scoprire le sue case, i suoi strumenti musicali, gli oggetti, le atmosfere, i sapori e i colori che gli erano cari e che ispirarono la sua creatività e la sua fantasia.

La Fondazione Festival Pucciniano organizza, dal 1930 il Festival lirico più importante d'Italia e l'unico al mondo dedicato a Giacomo Puccini. Le opere di Puccini vanno in scena nel grande teatro all'aperto di 3.400 posti, in riva al lago di Massaciuccoli.

A Torre del Lago è possibile visitare la Villa Museo Puccini, dove sono custodite le spoglie del grande Maestro, e si possono ammirare reperti e cimeli della sua vita privata e artistica.

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico*

L'acqua ha da sempre influenzato lo sviluppo e l'identificazione del territorio lucchese. Una delle più importanti risorse naturalistiche è rappresentata dal corso del fiume Serchio, le cui rive costituiscono un parco fluviale di notevole importanza.

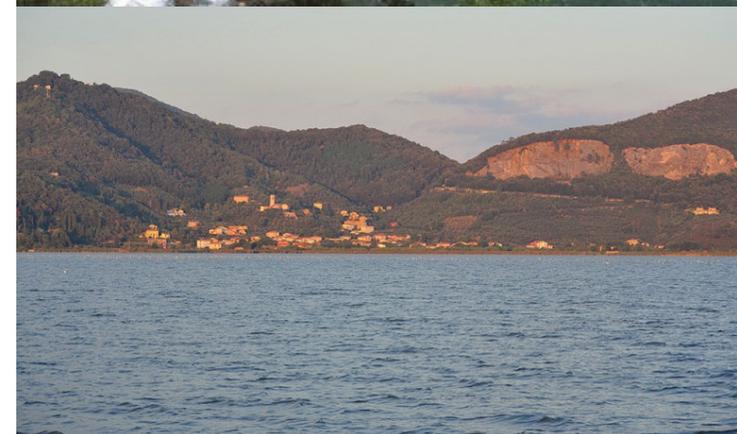
Prendendo avvio in località Monte S. Quirico presso il ponte omonimo si sviluppa lungo una direttrice Nord, cioè verso Ponte a Moriano e verso Sud verso Ripafratta (Pisa).

La realizzazione della riqualificazione dell'intera area, che ha meritato alla città di Lucca il "Premio per le città sostenibili del 2000", regala spazi verdi attrezzati dove soddisfare interessi sportivi e di relax. Questo importante corridoio ecologico tra le aree montane e la costa marittima, istituita come Zona di Protezione, riserva anche interessanti osservazioni della fauna. Il corso del fiume offre siti ideali per rifugio, alimentazione e riproduzione delle varie specie. Il percorso, infine, si sovrappone in parte, all'itinerario ciclopedonale Puccini, dedicato al famoso compositore lucchese, che si sviluppa da Celle di Pescaglia (luogo di origine della famiglia Puccini) fino a Torre del Lago.

Da qui si sviluppa un'altra importante area naturalistica intorno al Lago di Massaciuccoli, che fa parte del più ampio Parco regionale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.

Il lago con le aree palustri circostanti, di oltre 2000 Km<sup>2</sup> di superficie, formano la zona umida di origine retrodunale più estesa della Toscana. La fruibilità dell'area è garantita da camminamenti a palafitta realizzati dall'Ente Parco per l'osservazione della vegetazione e dell'avifauna.

Dal porticciolo di Massaciuccoli, dove si trova il Centro Visite gestito dalla LIPU, costituito da una foresteria e dal Museo sull'Ecologia della Palude, si può arrivare alla riserva del Chiarone (44 ettari) grazie ai camminamenti che attraversano le formazioni vegetali tipiche dell'ambiente palustre, prevalentemente caratterizzate dal falasco, con il tipico margine foliare dentellato e tagliente.



[www.turismo.lucca.it](http://www.turismo.lucca.it)

24

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### Offerta Turistica

##### Cicloturismo e trekking

L'ambito territoriale di Lucca è ricco di percorsi fruibili in bici e a piedi, oltre il percorso riconosciuto della Francigena una serie di altri percorsi attraversano le colline circostanti il centro urbano in particolare lungo il percorso del fiume Serchio, sulle sponde del quale è costituito un parco fluviale attrezzato dove soddisfare interessi sportivi e di relax.

Gli itinerari che attraversano le colline a nord della città si dividono in due percorsi distinti. Uno verso Mutigliano sale in direzione Pieve di Santo Stefano attraversando una delle zone di maggior produzione di olio e vino lucchese di alta qualità. Si scende a nord verso la Val Freddana per poi risalire verso Piazzano e sulla via di ritorno verso Lucca si percorre un tratto dell'antica Via Francigena che conduceva i pellegrini nel loro cammino di fede verso Roma. Il secondo percorso, da solo oppure come ampliamento del primo, si inerpica su altre colline costeggiando un luogo mistico "la Certosa di Farneta" totalmente visibile dalla sommità della Pieve di Formentale.

##### Turismo culturale

Il capoluogo del territorio comune di Lucca è ricco di attrattive culturali per il vasto patrimonio artistico e architettonico stratificato dall'epoca romana a quella rinascimentale.

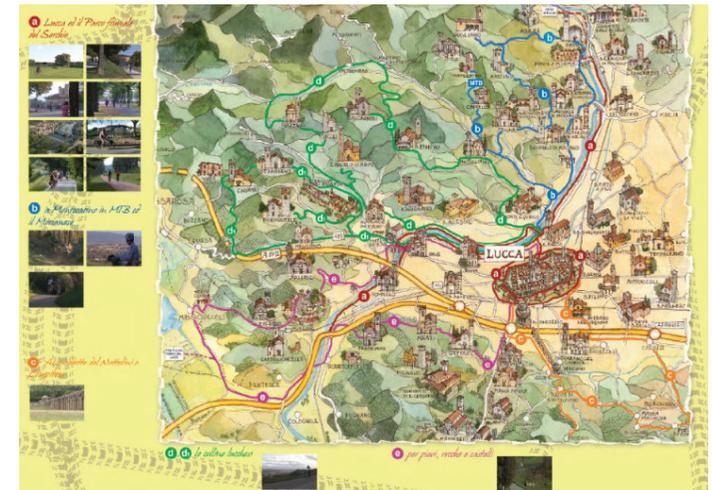
Appassionati e studiosi di arte ed architettura ritrovano nel piccolo centro un condensato di testimonianze preziose per la lettura e comprensione dei caratteri tipici del periodo tardo medievale e rinascimentale.

Nelle vicinanze sono inoltre presenti famose ville delle famiglie nobili e dei ricchi mercanti che hanno fatto edificare nei periodi di massimo splendore della città.

##### Turismo musicale

Al personaggio simbolo di Giacomo Puccini (1858-1924) Lucca affianca una galleria di personaggi che rendono irripetibile la sua tradizione musicale che annovera decine di musicisti, tra i quali emergono i grandi compositori Geminiani, Boccherini, Catalani e Luporini.

Con questa illustre e preziosa tradizione, l'amore ed il culto per la musica d'eccellenza sono a Lucca curati e promossi in numerose manifestazioni che valorizzano sia la qualità del patrimonio musicale prescelto e offerto al pubblico sia l'associazione delle relative esecuzioni e rappresentazioni con i luoghi più distinti e prestigiosi della città e della stupenda campagna circostante.



[www.turismo.lucca.it](http://www.turismo.lucca.it)

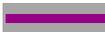
25

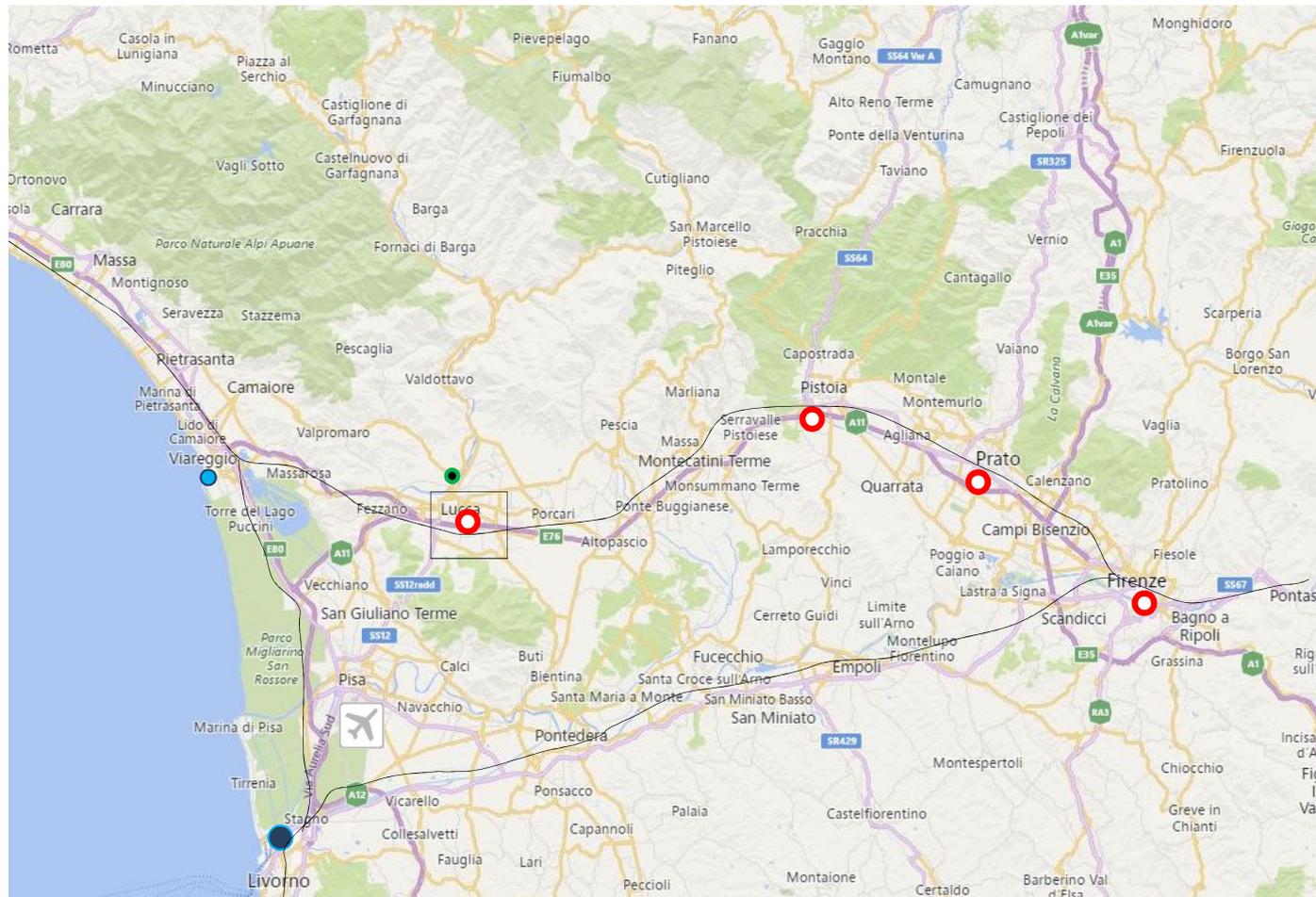
# 4. Immobiliare

## 4.1 Localizzazione

### LEGENDA

#### Il territorio e i collegamenti

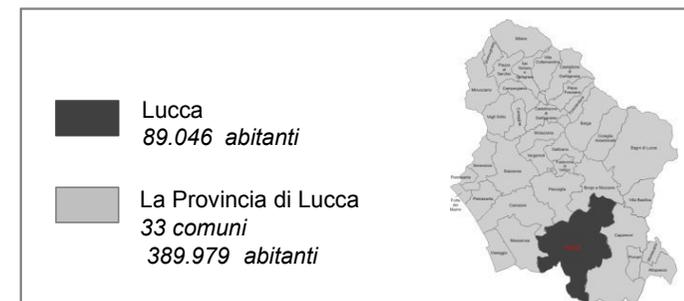
-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene



#### La località

**Fabbricato rustico  
in via per Camaiore, Lucca**

Lucca e il territorio comunale e provinciale



## 4. Immobile

### 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

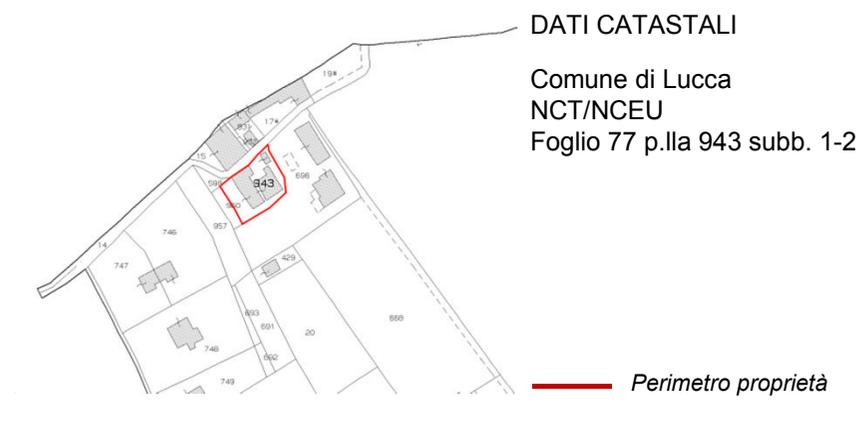
#### Scheda di sintesi

##### BENE DELLO STATO

*Il complesso rustico oggetto di valorizzazione è composto da due fabbricati in muratura di matrice rurale, circondati da un giardino di diretta pertinenza ed è situato lungo una traversa della SP1 (strada provinciale per Camaiore), a 6 km dal centro di Lucca.*

*Il fabbricato principale dispone di due vani e due cantine al piano terra, quattro vani e due locali accessori al piano primo, collegati con il piano inferiore da scala interna; il fabbricato secondario (ex fienile), disposto quasi in aderenza al primo, presenta due locali al piano terra e un unico vano al piano superiore, raggiungibile solo con scala a pioli. I fabbricati sono realizzati in muratura portante mista, in laterizio e pietra, e le strutture orizzontali e di copertura sono in legno e laterizio come nella tradizione costruttiva locale.*

*Il bene insiste su un'area di proprietà tenuta a verde, su cui grava una servitù di passaggio in favore della particella 429, adiacente alla proprietà ed interclusa. Sull'area di pertinenza è presente un forno in aderenza al prospetto tergale del fabbricato principale, oltre a modesto manufatto in muratura adibito anch'esso a magazzino.*



COMUNE: Lucca (LU)

● LOCALITA': SP1 per Camaiore

INDIRIZZO: IV traversa via per Camaiore

COORDINATE GEORIFERITE:  
43°53'15.32" N 10°29'59.462"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no

STATO CONSERVATIVO: mediocre

 Sup. territoriale 487 mq  
 Sup. lorda 380 mq



## 4. Immobile

### 4.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

#### Consistenze

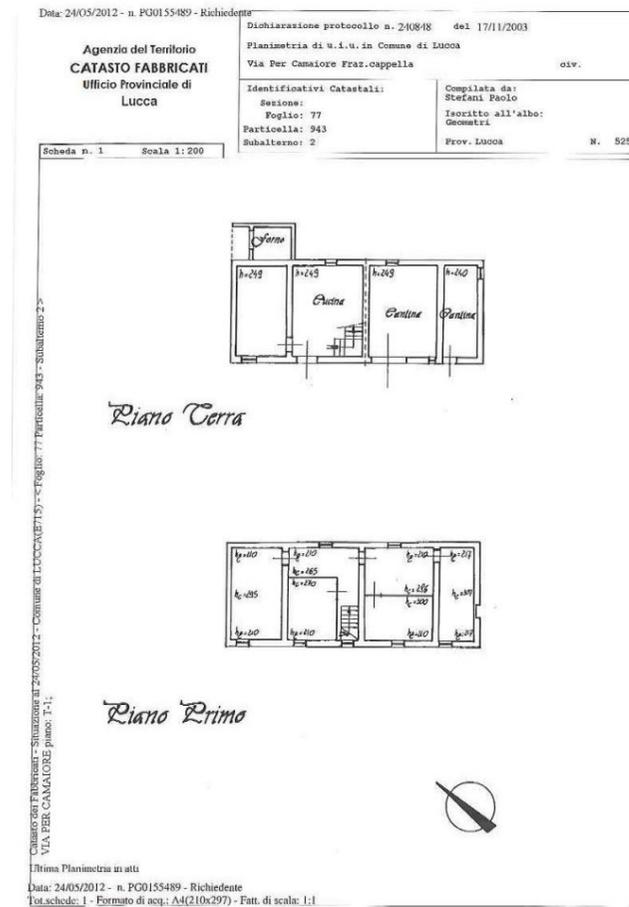
Superficie territoriale:	mq 487
Superficie sedime:	mq 197
Superficie utile lorda:	mq 380
Superficie netta:	mq 387

#### Parametri edilizi

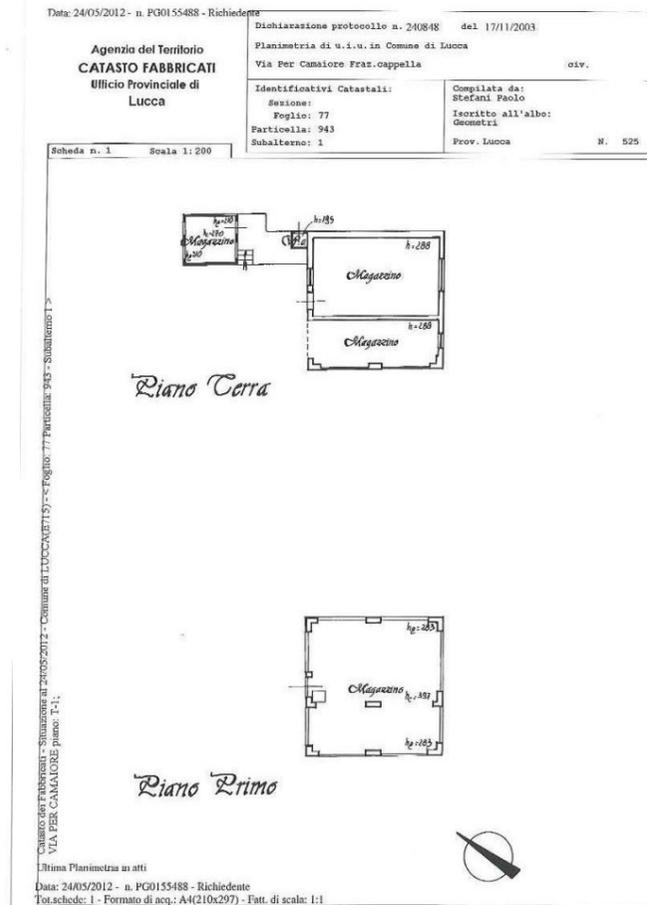
Incidenza media della muratura 10% della s.u.i.



#### Fabbricato A



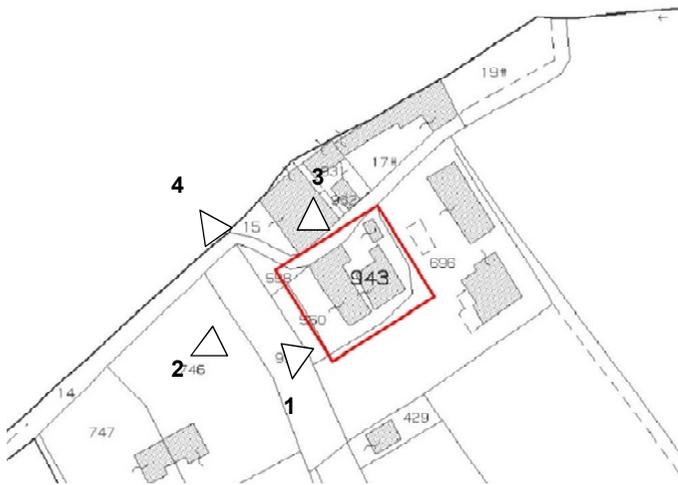
#### Fabbricato B



## 4. Immobile

### 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



## 4. Immobile

### 4.5 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti*

<b>PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE</b> <b>Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico</b> <b>Deliberazione 27 marzo 2015, n. 37-Regione Toscana</b>	<b>PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE</b> <b>Variante al Piano Strutturale approvata con DCC n. 19 del 15/03/2012</b>
Ambito territoriale n.4 Lucchesia	Art. 43 NTA riferita ad «altri edifici storici isolati» come classificati dallo strumento urbanistico Cfr. art 43.5 destinazioni d'uso ammesse Art 3. Definizione delle destinazioni d'uso

## 4. Immobile

### 4.5 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### ESTRATTO TAV.04 – CARTE RICOGNITIVE DEI VINCOLI

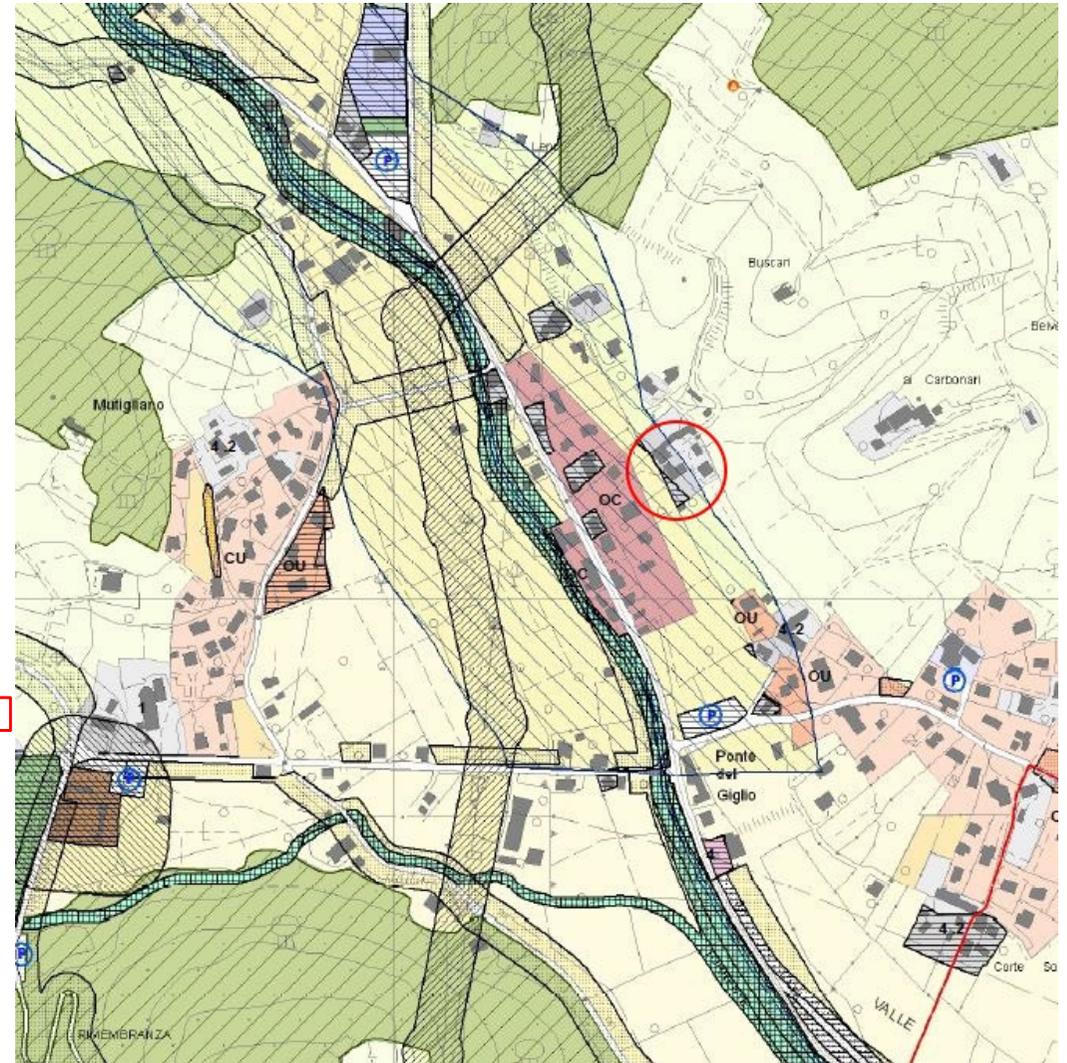
#### PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Variante al Piano Strutturale approvata con DCC  
n. 19 del 15/03/2012

#### VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Vincolo paesaggistico c.d. ope legis

Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice dei beni culturali Dlgs 42/2004



	DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE (D.P.A.) DAGLI ELETTRODOTTI
	LIMITE DI RISPETTO STRADALE
	LIMITE DI RISPETTO LINEA FERROVIARIA
	PUNTI DI SCARICO DEPURATORI
	LIMITE DI RISPETTO DEI DEPURATORI
	AREE BOSCADE A COPERTURA FITTA E RADA
	VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs 42/04 Lettera C (Distanze di rispetto dai fiumi)
	VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs 42/04 Lettera C (Distanze di rispetto dai laghi)

## 4. Immobile

### 4.5 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012

#### Titolo II- Disciplina del suolo edificato

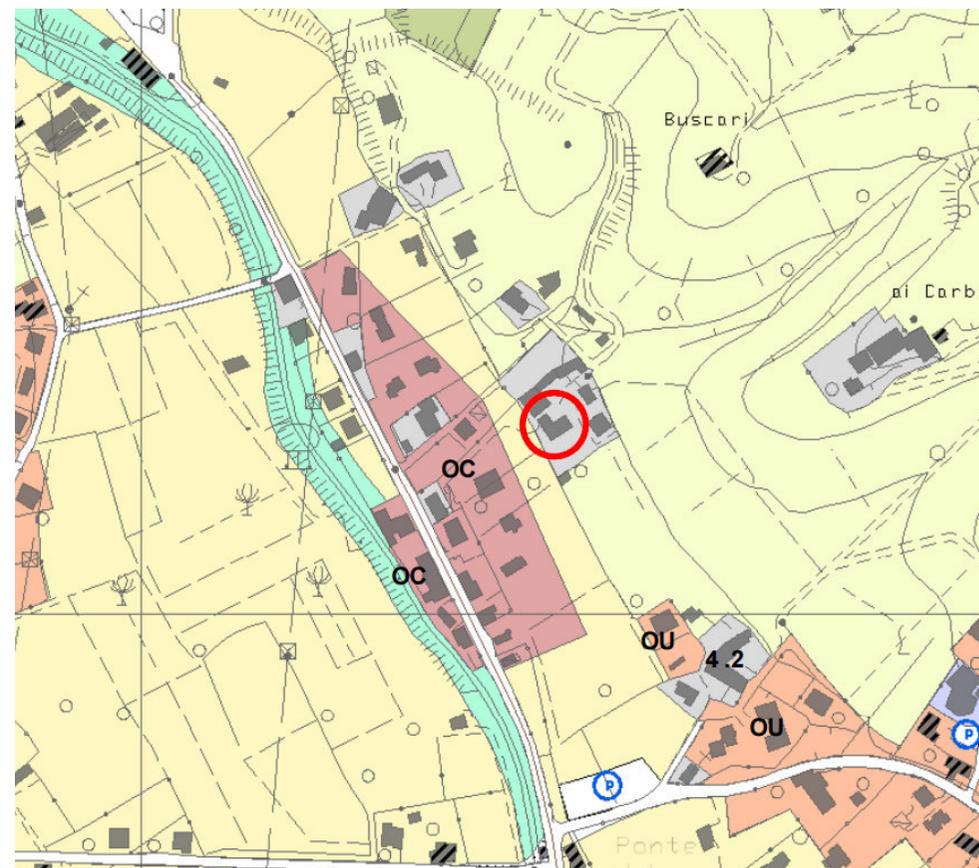
NTA: Artt. 43 classificato come «altri edifici storici isolati» e art 3 destinazioni d'uso ammesse:

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

A1 (residenza ordinaria), A3 (residenza specialistica), A4 (residenza collettiva), B1.1 (direzionali strutture private), B.1.2 (direzionale a concorso di pubblico), B2.1 (esercizi di vicinato), B3.1 e B3.2 (pubblici esercizi), C1.1 (piccolo artigianato), C3 (attività produttive agricole), C4 (artigianato di servizio), D3 (attività ricettive agricole).

Sono inoltre ammesse attrezzature ricettive D1 limitatamente alle residenze turistico-alberghiere inseribili senza forzature nell'organismo antico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 8/4/2002.

#### ESRTATTO TAV 04- RU – DESTINAZIONI URBANISTICHE



#### LEGENDA

##### EDIFICATO STORICO

	PERIMETRO CS (TAV. 1...8 artt. 47 - 89) E NM (ELABORATO NM - artt. 90 - 104)		
	EDIFICI STORICI	1 - pievi e chiese art. 39 2 - altri complessi religiosi art. 40 3 - ville storiche art. 41	4.1 - corti rurali integre art. 42.3 4.2 - corti rurali parz. alterate art. 42.4 4.3 - corti rurali alterate art. 42.5
	ALTRI EDIFICI STORICI		art. 43
	EDIFICI DI NUOVO REGIME		art. 44
	COMPLESSI CIVILI RILEVANTI	Maggiano art. 45 Ariano art. 46	Carignano art. 46 Seminario art. 46

## 4. Immobiliare

### 4.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

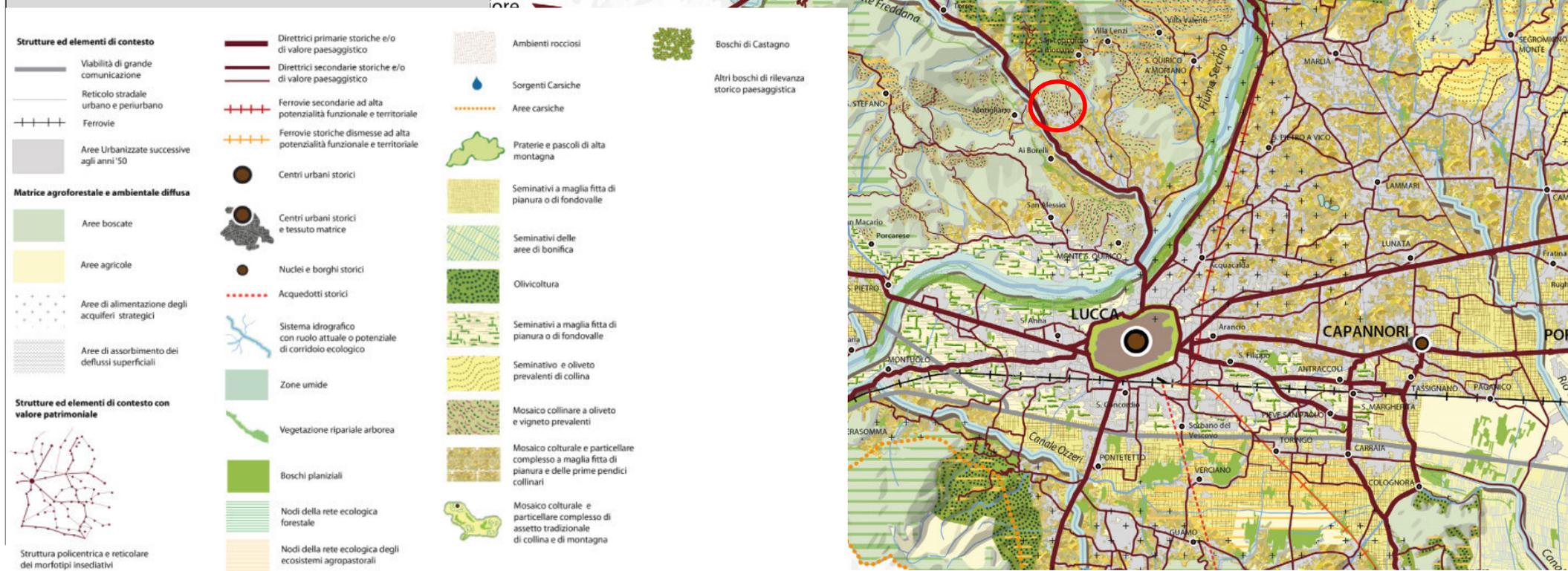
#### PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE

*Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico Deliberazione 27 marzo 2015, n. 37-Regione Toscana*

Estratto degli elaborati di Piano

Ambito 04 –Lucchesia

Patrimonio territoriale e paesaggistico



## 4. Immobile

### 4.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### **PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI LUCCA**

Variante al Piano Strutturale approvata con DCC n. 19 del 15/03/2012

#### ART 43 – Gli altri edifici storici isolati

43.1 – Sono gli edifici rimanenti dell'organizzazione urbana e territoriale riscontrabile all'Unità d'Italia e non appartenenti alle categorie precedenti. Comprendono: edifici in ambito urbano che hanno accompagnato la prima fase d'insediamento extramoenia realizzati secondo la regola dell'allineamento stradale o per specifiche funzioni produttive, oggi incorporati nel tessuto periferico e utilizzati per altri fini; edifici in ambito agricolo per lo più collinare, non riconducibili all'organizzazione tipologica della corte.

43.2 L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica, a carattere residenziale o agricolo/produttivo, o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate [Cfr. commi 43.2.1, 43.2.2, 43.2.3]

43.3 Per le parti antiche e moderne del complesso è ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi entro il limite di 180 mc., da realizzarsi in armonia e in continuità degli elementi edilizi esistenti. Tale ampliamento è ammesso per ciascun edificio presente, a condizione che abbia volumetria uguale o superiore a 150 mc. e che comporti destinazioni di tipo residenziale (A1).

43.4 Gli interventi sulle aree inedificate esterne sono finalizzati alla conservazione e ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto. Sono inoltre volti ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

43.5 Sono ammesse le seguenti destinazioni: A1, A3, A4, B1.1, B.1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C1.1, C3, C4, D3. Sono inoltre ammesse attrezzature ricettive D1 limitatamente alle residenze turistico-alberghiere inseribili senza forzature nell'organismo antico. [cfr. art.3 Definizione delle destinazioni d'uso]

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 487
Superficie sedime:	mq 197
Superficie utile lorda:	mq 380
Superficie netta:	mq 387

#### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 10% della s.u.l.

#### Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso *compatibile con turistico-ricettiva extralberghiera*.
- Per l'intera 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 previsti interventi di recupero in base all'**art 43** delle **NTA** del Regolamento urbanistico vigente (cfr. par.4.7)



#### STANDARD E ONERI URBANISTICI



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



## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.2 Strumento di valorizzazione: locazione di valorizzazione

(art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Ai fini dell'attuazione del progetto in considerazione delle caratteristiche del bene è stato individuato lo strumento della 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.

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 locazione, 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 locazione, 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 locazione 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 locazione, 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 locazione, 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](http://www.artbonus.gov.it)

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed 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.

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

#### Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti





AGENZIA DEL DEMANIO

# Appendice



## ACCORDI, PROVVEDIMENTI E 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 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 molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione di:**

- **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di LUCCA**, in data 31/10/2017, n. prot. 2121/2017/RI per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.

***Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:***

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa;
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi del progetto, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

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

- **Vincolo di interesse storico artistico:** con nota prot 5107 del 17/05/2017 il ministero beni culturali ha dichiarato il NON interesse culturale dell'immobile

## FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

In coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio collettivo e a fruizione pubblica. La valorizzazione dell'immobile punterà, quindi, al raggiungimento della salvaguardia dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene, nel rispetto del contesto territoriale e della tipologia architettonica originaria attraverso interventi rivolti alla conservazione dell'immobile mediante procedure che ne consentano il riuso nel rispetto delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

Il progetto dovrà:

- mirare al rafforzamento **dell'integrazione tra i settori del turismo, delle infrastrutture e della tutela del contesto ambientale e socio-economico di riferimento**, promuovendo un incremento delle dotazioni di servizi pubblici locali
- promuovere e **sviluppare le attività legate al turismo lento e al cicloturismo**, offrendo servizi di supporto al turista camminatore, pellegrino o ciclista per la fruizione dei cammini e dei percorsi (es. ostello, ciclostazione, ciclofficina, punto di ristoro, etc.)
- intraprendere idonee iniziative per stabilire uno stretto **rapporto tra il “cicloamatore”/camminatore ed il territorio**, al fine di creare le premesse conoscitive per la tutela, la valorizzazione e la difesa dell'ambiente naturale;
- garantire una **accessibilità e fruibilità pubblica** dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza, in modo permanente o temporaneo;
- contribuire allo **sviluppo sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito;
- assicurare la **conservazione** del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero.

# FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

## Ipotesi di Recupero e Riuso

Ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati) e alle modalità di intervento previste. 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 la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

## Opportunità Turistica

Attività, profit o no-profit, che si intende sviluppare in coerenza con la nuova funzione individuata per l'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo 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

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: l'uso di materiali bio-eco compatibili, di tecniche e dispositivi bioclimatici, del verde, la gestione sostenibile del cantiere, lo sviluppo di soluzioni a favore della mobilità dolce.

## Efficienza Energetica

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ISTITUTO DEL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ FINANZIAMENTI CULTURA:

Finanziamenti senza limite di importo destinati a privati. Potranno usufruire dei finanziamenti anche gli Enti Pubblici ed Ecclesiastici, le Università e gli Istituti culturali anche tutte le Fondazioni, Società ed Associazioni culturali per il restauro, l'abbattimento di barriere architettoniche o l'efficientamento energetico di beni culturali o strutture destinate ad attività culturali su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread\*\* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/finanziamocultura/cultura3.html>

### **Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni di maggior pregio di interesse storico-culturale e beni su percorsi storico-religiosi.**

### ▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT:

Finanziamenti dedicati ad importi non superiori a € 60.000, riservati ai soggetti di natura privatistica (escluse persone fisiche). Le attività finanziabili includono la realizzazione, ristrutturazione ed attrezzatura d'impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento fisso: Irs di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%.

### ▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO ORDINARIO:

Finanziamenti senza limite di importo, dedicato ai privati, in particolare le società e associazioni sportive dilettantistiche (se affiliate alle Federazioni Sportive, agli Enti di Promozione Sportiva e alle Discipline Sportive Associate) agli enti pubblici e agli enti locali. Ne potranno usufruire inoltre anche i gestori di impianti omologati dalle Federazioni. Verranno finanziati tutti i progetti e le iniziative per la realizzazione, la ristrutturazione o l'acquisto di attrezzature per impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread\*\* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo). Possono usufruire di contributo in c/interessi dell'1,00% previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/prodotti/prodottisport.html>

### **Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni su percorsi ciclopedonali.**

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

E' attivabile la seguente linea di credito:

### ▪ **SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:**

Finanziamenti a tasso agevolato per la realizzazione di investimenti senza la necessità di disporre di un capitale proprio o di un capitale di credito e alle seguenti condizioni:

- limite massimo di **25.000 euro**

- beneficiari: **microimprese e professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB

L'Ente Nazionale per il Microcredito mette a disposizione i servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio pre e post erogazione del finanziamento, al fine di supportare i potenziali beneficiari soprattutto nella fase di predisposizione del progetto di candidatura alle procedure ad evidenza pubblica indette dall'Agenzia del demanio.

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/about-us.html>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ NUOVA IMPRESA A TASSO ZERO:

Finanziamenti a tasso agevolato a **tasso pari a zero** per lo sviluppo di nuova imprenditorialità sotto forma di micro e piccola impresa nei settori dell'artigianato, dell'industria, dei servizi alle persone, del commercio, della filiera turistico-culturale e dell'innovazione sociale. Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del **regolamento de minimis**, della durata massima di **otto anni** e di importo non superiore al 75% delle spese ammissibili che non possono superare il limite massimo di 1,5 mln €.

Sono **beneficiarie** le imprese costituite in forma societaria da non più di 12 mesi, la cui compagine societaria sia composta, per oltre la metà numerica dei soci e di quote di partecipazione, da giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni o da donne e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre 45 gg dalla comunicazione del provvedimento di ammissione.

Sono ammissibili le attività di produzione di beni nel settore dell'industria, artigianato, trasformazione dei prodotti agricoli, fornitura di servizi alle imprese e alle persone, commercio di beni e servizi, turismo, attività della filiera turistico-culturale finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione del patrimonio culturale, ambientale, paesaggistico nonché al miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza, servizi per l'innovazione sociale.

I programmi di spesa devono realizzarsi **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento e sono considerate **ammissibili** le spese di ristrutturazione fabbricati, per macchinari, impianti e attrezzature, per programmi informatici e servizi per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione, per brevetti, licenze e marchi, per formazione specialistica dei soci e dei dipendenti, per consulenze specialistiche, studi di fattibilità economico-finanziari, progettazione e direzione lavori.

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-impreses-a-tasso-zero.html>

### ▪ CULTURA CREA:

Incentivi per creare e sviluppare iniziative imprenditoriali nel settore dell'**industria culturale-turistica** e per sostenere le **imprese no profit** che puntano a valorizzare le risorse culturali del territorio nelle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia nella forma di **finanziamenti agevolati a tasso zero e contributo a fondo perduto** sulle spese ammesse, con una premialità aggiuntiva per giovani, donne e imprese con rating di legalità. I **beneficiari** sono le imprese dell'industria culturale costituite negli ultimi 36 mesi, comprese le cooperative e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre i 30 gg dalla comunicazione di ammissione delle agevolazioni.

Gli incentivi sono concessi nella forma di finanziamento agevolato a tasso 0, pari al massimo il 60% della spesa ammessa, della durata di 8 anni, e contributo a fondo perduto pari al massimo al 20% della spesa ammessa, in regime de minimis. .

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea.html>

# PARTNER

## Partner Promotori

*Con il sostegno della Presidenza del Consiglio dei Ministri*

- MIT
- MiBACT
- MEF - AGENZIA DEL DEMANIO

## 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 e, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. Ha, altresì, promosso nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari degli immobili pubblici candidati al progetto – Anas S.p.A., Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo, la strutturazione e la gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione, a livello nazionale e internazionale, del progetto CAMMINI E PERCORSI.

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che, a vario titolo, possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto (Regioni FESR POR / PSR; ICS, ENMC, INVITALIA).

## 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.

CAMMINI E PERCORSI, infatti, è un'iniziativa che gode del sostegno e del contributo dei molteplici partner dell'Agenzia tra cui si segnalano, per il settore pubblico, ANCI, FPC, Istituto del Credito Sportivo, Ente Nazionale per il Microcredito, Invitalia, CONI, Young Architects Competition, Agenzia Nazionale Giovani, e, per il settore privato, Touring Club Italiano, Legambiente, Italicamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek, etc.

Il progetto è, inoltre, riconosciuto come iniziativa di interesse per diversi soggetti che operano negli ambiti del *Turismo Lento*, nonché del *Terzo Settore*, quali: *Fondazione con il Sud*, *CSVnet*, *Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF)*, *Comitato Vie Francigene del Sud*, *Cammini del Sud*, *Unione Nazionale Pro Loco d'Italia (UNPLI)*, etc.



AGENZIA DEL DEMANIO

## Approfondimento - Ambito di Intervento

# Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività anno 2015, Italia

 113,4 milioni **+ 4%**   
 392,8 milioni **+ 6,4%** 

Rispetto all'anno 2014 i flussi turistici sono in aumento sia in termini di arrivi che di presenze nelle strutture ricettive

#### Ricettività Alberghiera

 89 milioni **+ 3,1%**   
 263 milioni **+ 5,6%** 

Permanenza media **2,95 giorni**

#### Ricettività Extra-Alberghiera

 24,4 milioni **+ 5,7%**   
 129,8 milioni **+ 9,2%** 

Permanenza media **5,33 giorni**

		
Residenti	46 milioni	133 milioni
Non residenti	43 milioni	129 milioni

		
Residenti	12 milioni	67 milioni
Non residenti	12 milioni	63 milioni

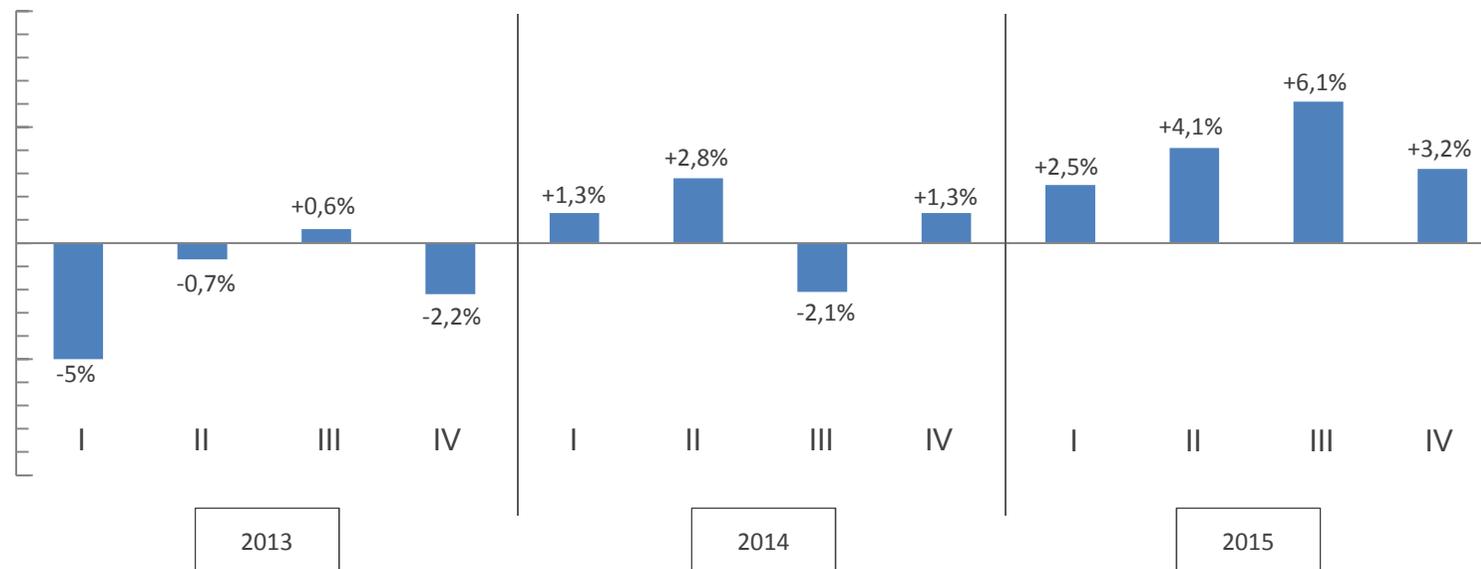
## Ambito di intervento

### 1.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato, Italia

Fatturato anno 2015 su anno 2010 **+ 4,4%** 

*Andamento fatturato imprese ricettive (variazioni calcolate su base anno 2010)*



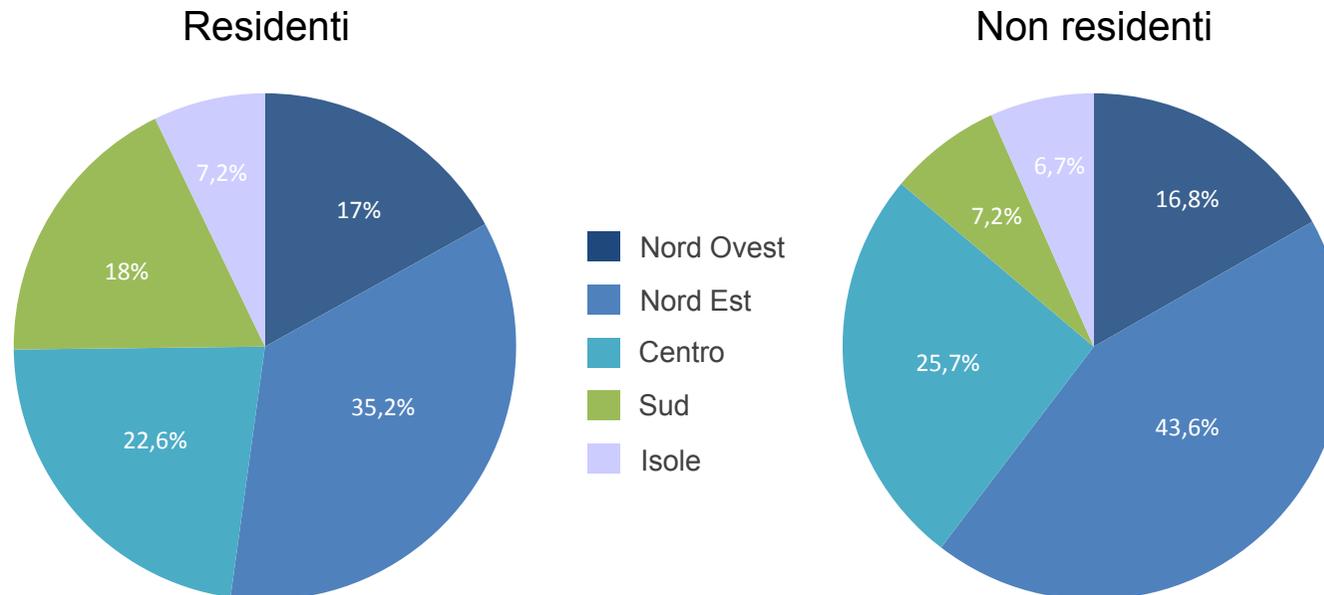
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

## Ambito di intervento

### 1.1 Flussi turistici

#### Ricettività ripartizione geografica, Italia

*Presenze negli esercizi ricettivi per ripartizione geografica (anno 2014)*



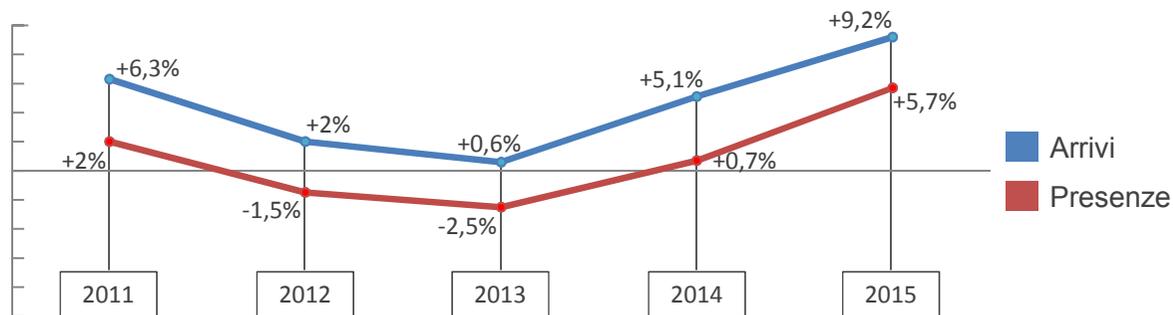
Fonti:  
ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

## Ambito di intervento

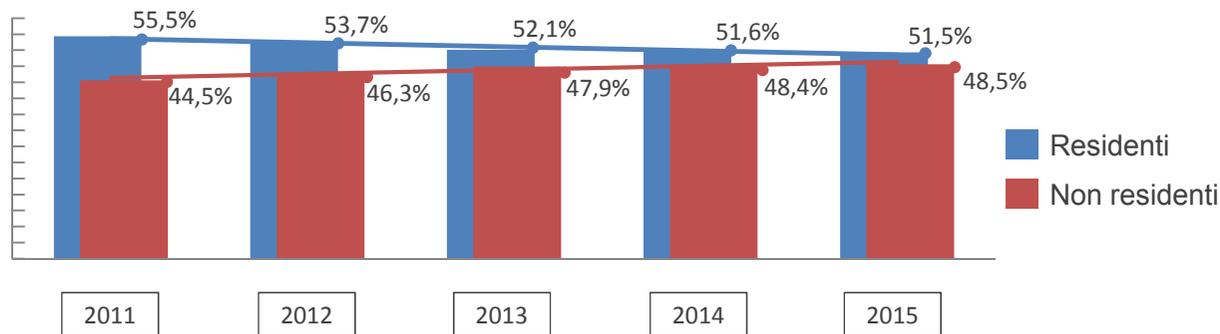
### 1.1 Flussi turistici

#### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

*Andamento arrivi e presenze negli esercizi extra-alberghieri (variazioni % su anno precedente)*



*Distribuzione presenze per residenti e non negli esercizi extra-alberghieri (% su totale disponibilità)*



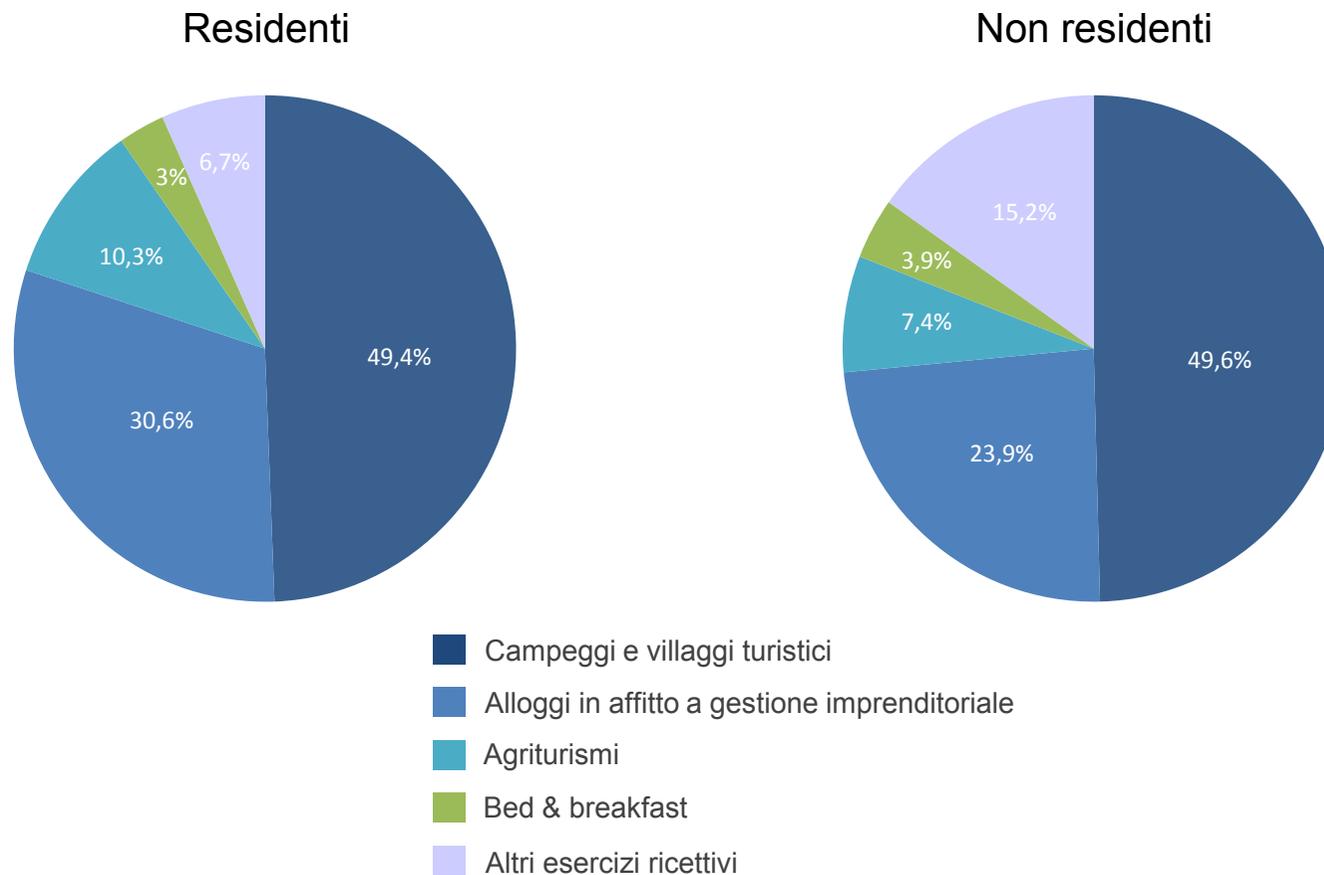
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

## Ambito di intervento

### 1.1 Flussi turistici

#### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

*Presenze per tipologia di esercizi extra-alberghieri (anno 2014)*



Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Come molti dei mercati dei servizi, anche il turismo vive in questi anni profonde modificazioni; sempre più forte, infatti, è il passaggio da un turismo sightseeing ad un turismo motivazionale/esperienziale, in una progressiva sostituzione dell'oggetto come centro della fruizione turistica in favore dell'esperienza turistica, quale più elaborato sistema prodotto, coinvolgendo attivamente il turista nella customer experience, chiedendogli, appunto, motivazione.

La corrente domanda turistica, quindi, si fonda sull'opportunità non solo di vedere, bensì di fare, mettendo al centro l'“esperienza” da vivere in forme sostenibili e responsabili, ricercando una vera e propria empatia con il contesto territoriale di riferimento. Tale nuovo approccio trasforma il territorio nel luogo dove andare e non più nel luogo dove stare (Stroppa, 2006), lasciando aperti nuove frontiere all'esplorazione, creando un viaggio nel viaggio, dove emerge più forte la sua capacità nel generare socialità, socializzazione e trasformazione sociale (Leed, 1992).

Definito quale «Turismo Lento» o «Slow Tourism», questa nuova percezione turistica poggia le basi nelle cosiddette «destinazioni itineranti», attraverso le quali valorizzare il territorio e le differenti proposte che in esso ricadono.

Logica conseguenza di questo nuovo mercato turistico è l'espansione dell'area visitata da ogni singolo turista, trasformando il viaggio di arrivo nel mero accesso ad una piattaforma turistica con la quale spaziare alla ricerca di ciò che il territorio è in grado di offrire mettendolo a rete. Forte, quindi, la propensione alla creazione di standardizzazione per tematismi o per segmentazione geografica al fine di rendere più semplice ed immediata la fruizione del territorio.

Si intensificano, inoltre, le spinte verso la cosiddetta «ricettività diffusa», dove l'accoglienza non sia fornita da una singola struttura ma da un sistema territoriale ampio, dove lo spostamento del turista sia facilitato da modalità di prenotazione integrate tra i diversi esercizi ricettivi, con modalità flessibili ed uniformi.

L'affermarsi del turismo motivazionale/esperienziale offre importanti scenari di sviluppo per le aree interne del nostro Paese, ricercando attraverso la valorizzazione di quel patrimonio immobiliare minore, quale stazioni, mulini, caselli, edifici rurali e di servizio, non più in uso, mediante l'attuazione di un processo di riqualificazione offrendo occasioni di nuove forme di imprenditorialità, lavoro e utilità diffusa. Questo patrimonio è oggi messo a disposizione dello sviluppo del progetto cammini storico artistici ed alle ciclovie, al fine di offrire opportunità imprenditoriali per dotare questi tracciati della necessaria infrastruttura turistica.

Al fine di facilitare la qualificazione e la quantificazione del mercato in analisi vengono di seguito esposti i dati su scala nazionale ed internazionale, relativi al cicloturismo ed al turismo dei camminatori, nonché quelli relativi ai mercati turistici affini.

### Fonti:

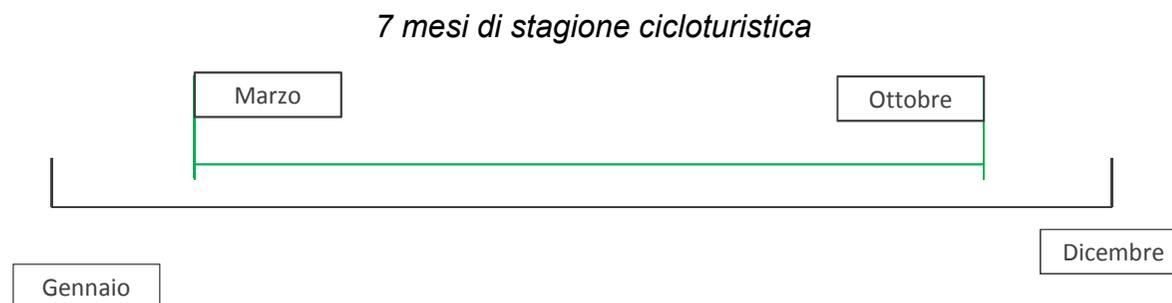
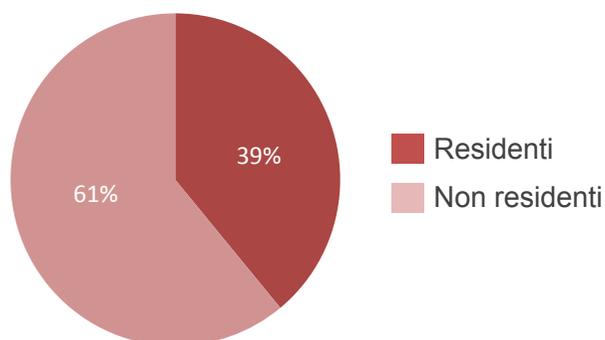
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odisea al turismo globale*, Il mulino, Bologna  
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica*, Aracne, Roma

# Ambito di intervento

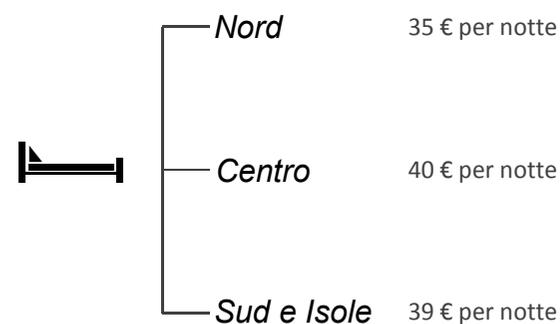
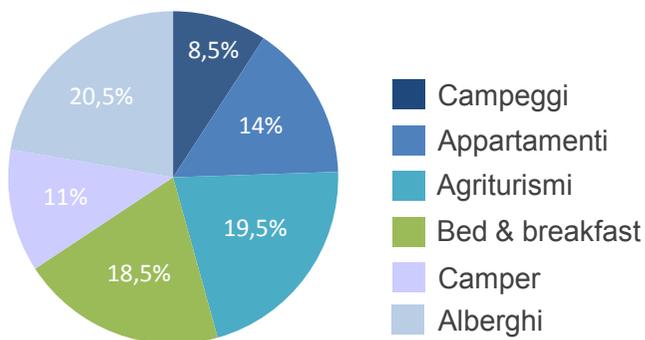
## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il cicloturismo, Italia

*Chi sono i cicloturisti e quale la loro stagionalità*



*Dove alloggiano e quanto spendono per il pernottamento i cicloturisti*



Fonti:  
ENIT, «Il mercato del cicloturismo in Europa»

## Ambito di intervento

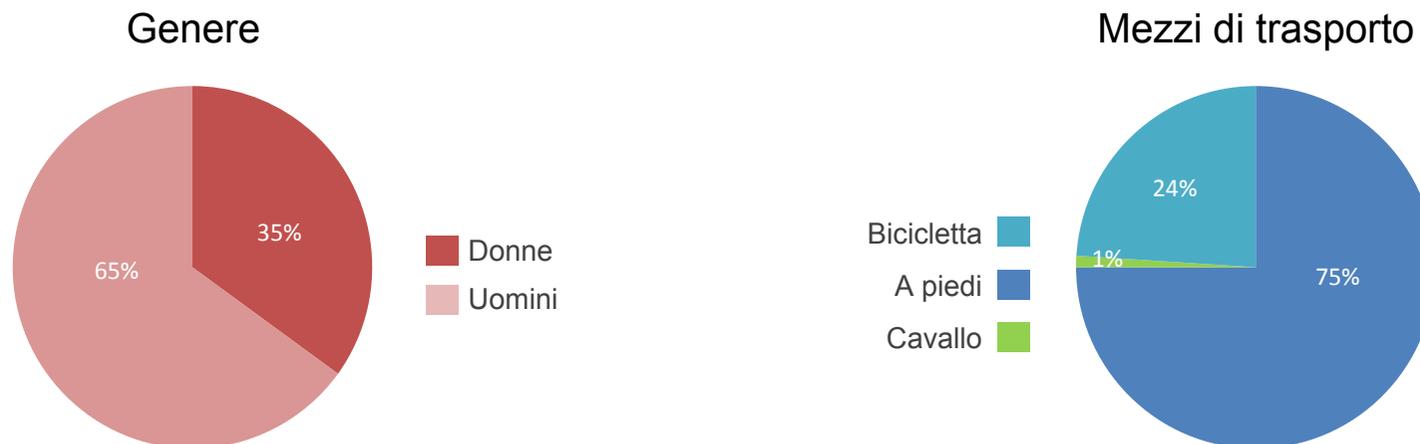
### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

La forte fase evolutiva che si trova ad affrontare il turismo dei cammini storico religiosi impone la strutturazione di un efficace sistema di monitoraggio dei flussi turistici e delle loro caratteristiche economicamente rilevanti, ad oggi in fase di implementazione. Tuttavia, vengono riportati di seguito i risultati più significativi di un sondaggio svolto dal Touring Club Italiano nel 2015, con l'obiettivo di migliorare la conoscenza del turismo della Via Francigena.

In relazione agli altri cammini nazionali, il 9% dei rispondenti dichiara di aver intrapreso il Cammino di Francesco, mentre risulta più battuto il Cammino di Santiago, che è stato percorso dal 33% dei rispondenti. Evidente, quindi, come tra il 33% ed il 42% dei rispondenti abbia una propensione alla frequentazione dei Cammini storico-religiosi non strettamente correlata alla via Francigena; per questa ragione, sebbene non sia quantificabile una rilevanza statistica, i dati raccolti dal sondaggio del Touring Club Italiano, possono fornire una prima sommaria identificazione del camminatore italiano, delle sue abitudini, motivazioni e propensione al consumo.

#### *Via Francigena: chi sono i camminatori e come si muovono (% sul totale dei rispondenti)*



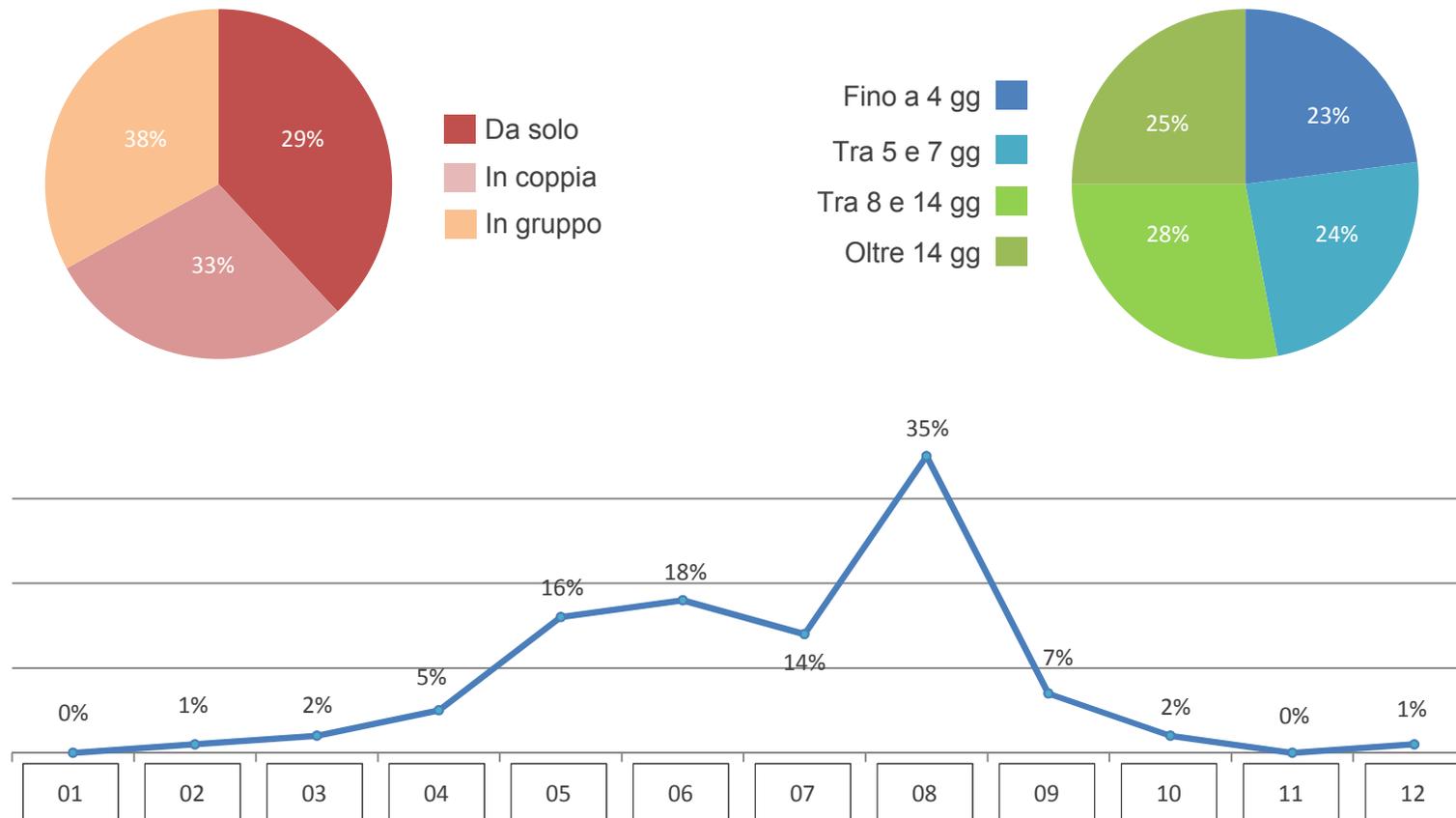
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

# Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il turismo dei camminatori, Italia

*Via Francigena: con chi, per quanto tempo e quando (% sul totale dei rispondenti)*



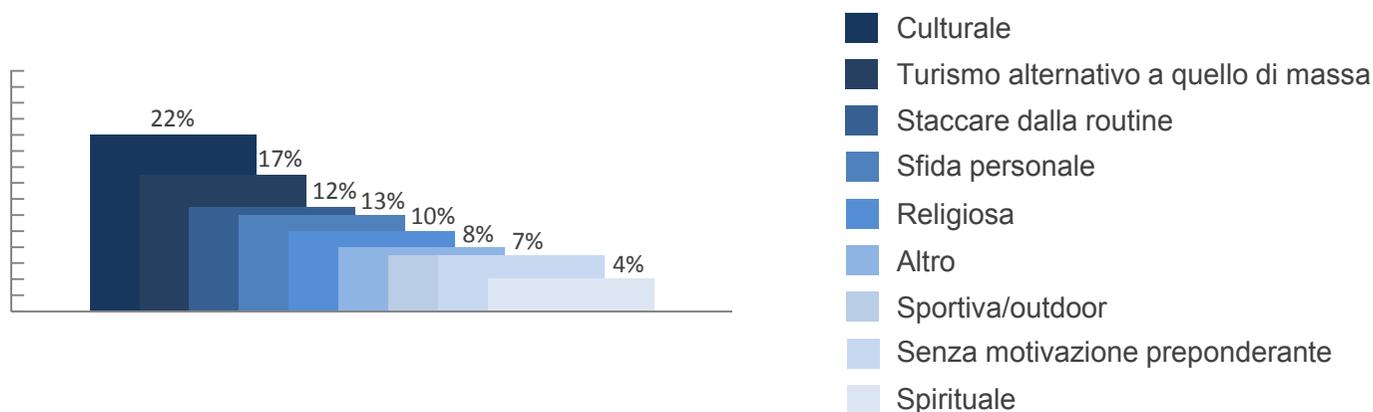
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

#### *Via Francigena: le motivazioni del turismo dei camminatori (% sul totale dei rispondenti)*



#### *Via Francigena: dove alloggiano e quanto spendono (% sul totale dei rispondenti)*



Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

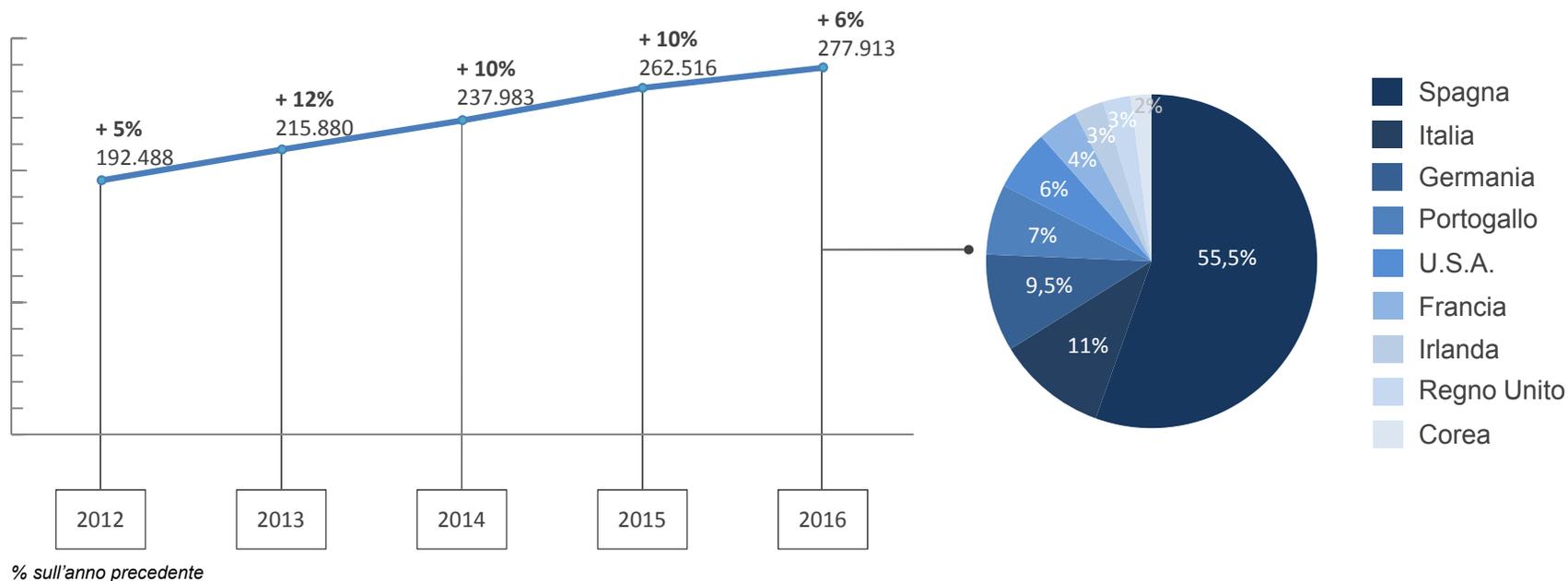
## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

In ottica di analisi del potenziale sviluppo del mercato italiano relativo ai cammini storico religiosi, vengo ora presentati i dati ufficiali relativi al Cammini di Santiago. L'analisi di questo cammino, infatti, può essere utile per delineare dei target qualitativi e quantitativi, individuando le dimensioni e le macro categorie di un mercato potenziale.

#### *Camminino di Santiago: quanti sono i camminatori e da dove vengono*

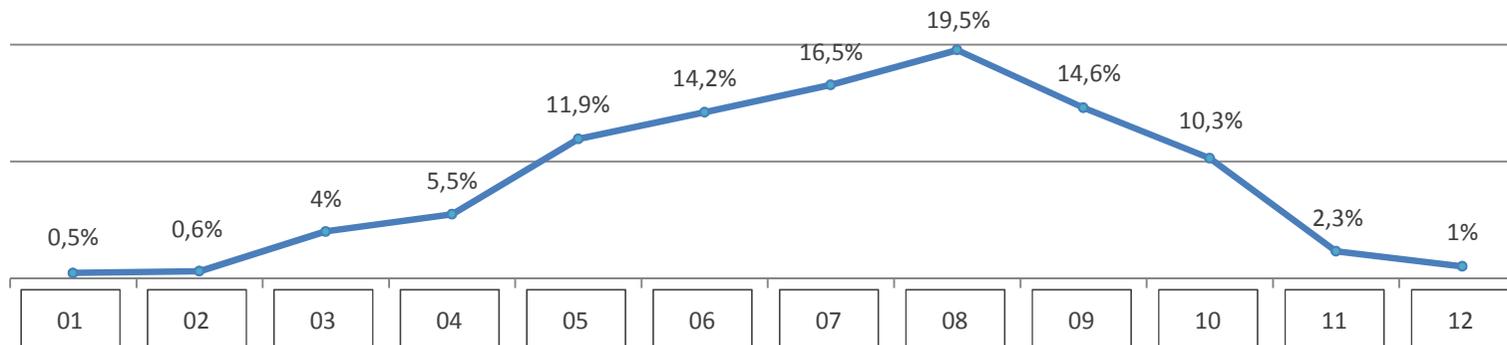
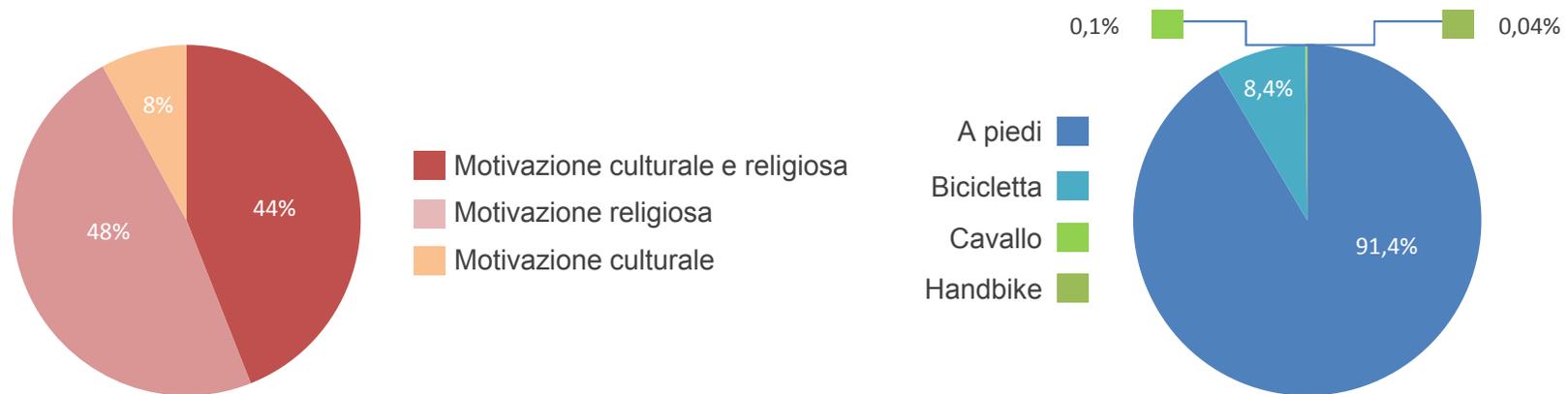


## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

*Cammino di Santiago: perché, come e quando lo percorrono (anno 2016)*

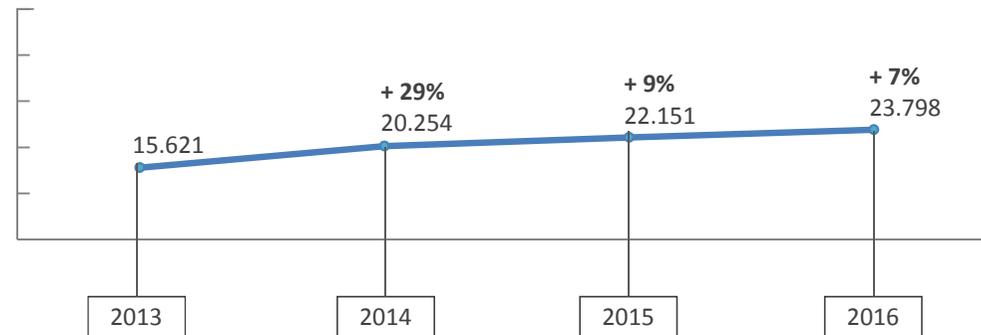


## Ambito di intervento

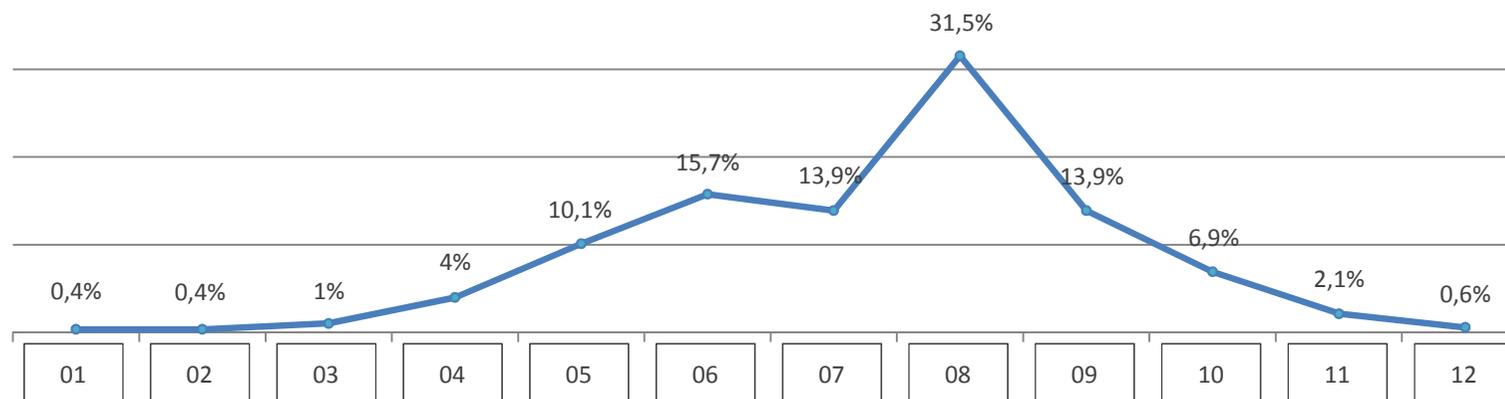
### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

*Italiani e il Cammino di Santiago: in quanti lo percorrono e quando*



% sull'anno precedente

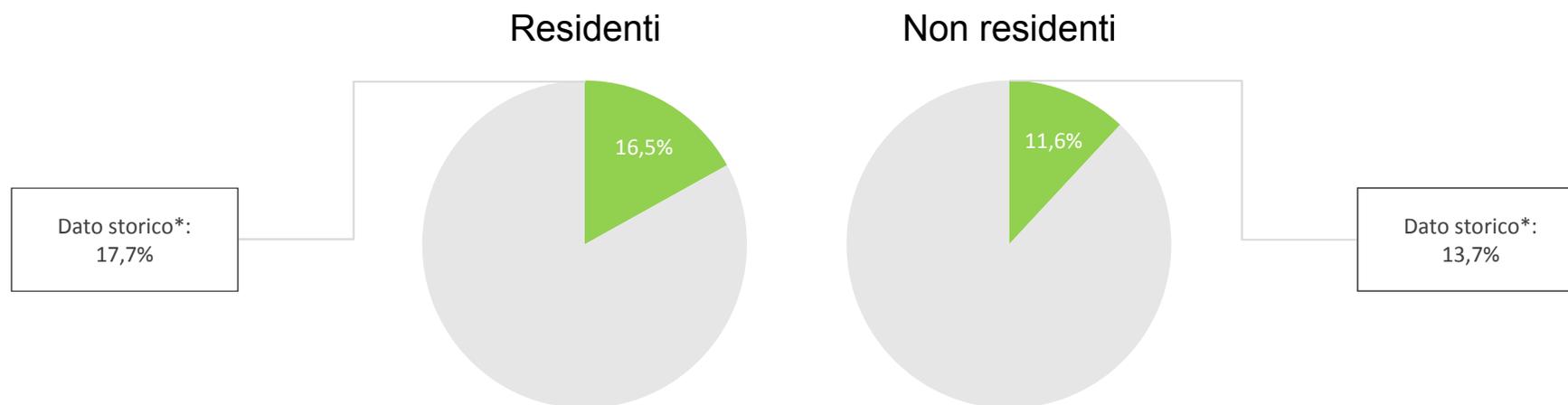


## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

*Il peso del turismo montano (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica montana (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



28.817 esercizi (↓8,8%) di cui: 22% alberghieri (↓13,5%) - 78% extra-alberghieri (↓7,4%)



588 mila (↓5,8%) posti letto di cui: 48% alberghieri (↓6,7%) - 52% extra-alberghieri (↓4,8%)

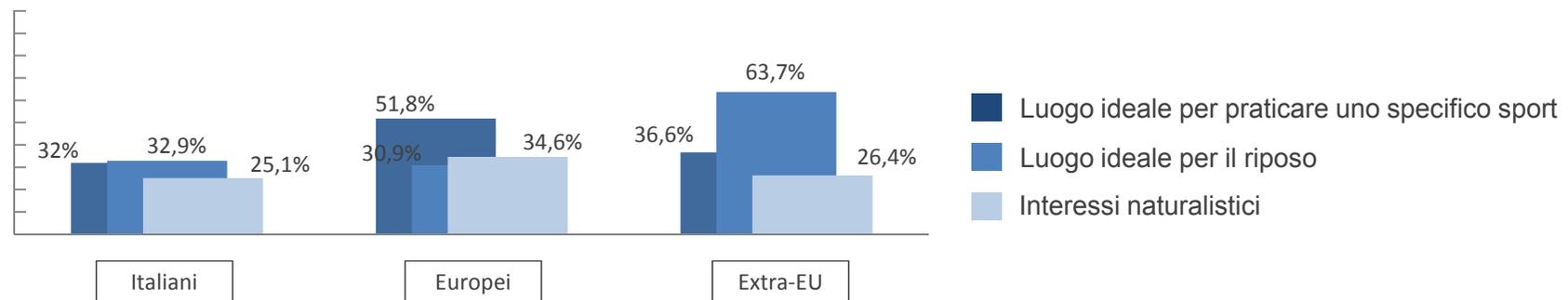
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

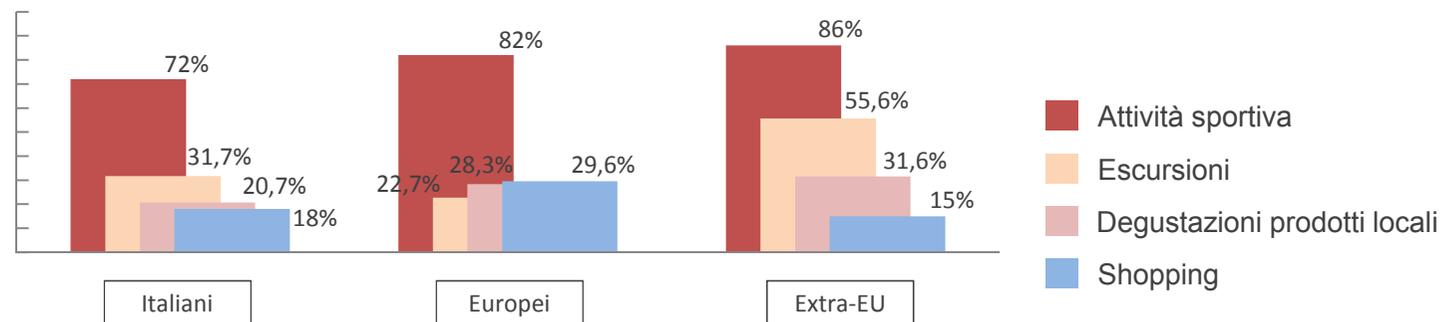
### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

*Le motivazioni del turismo montano (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista montano (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



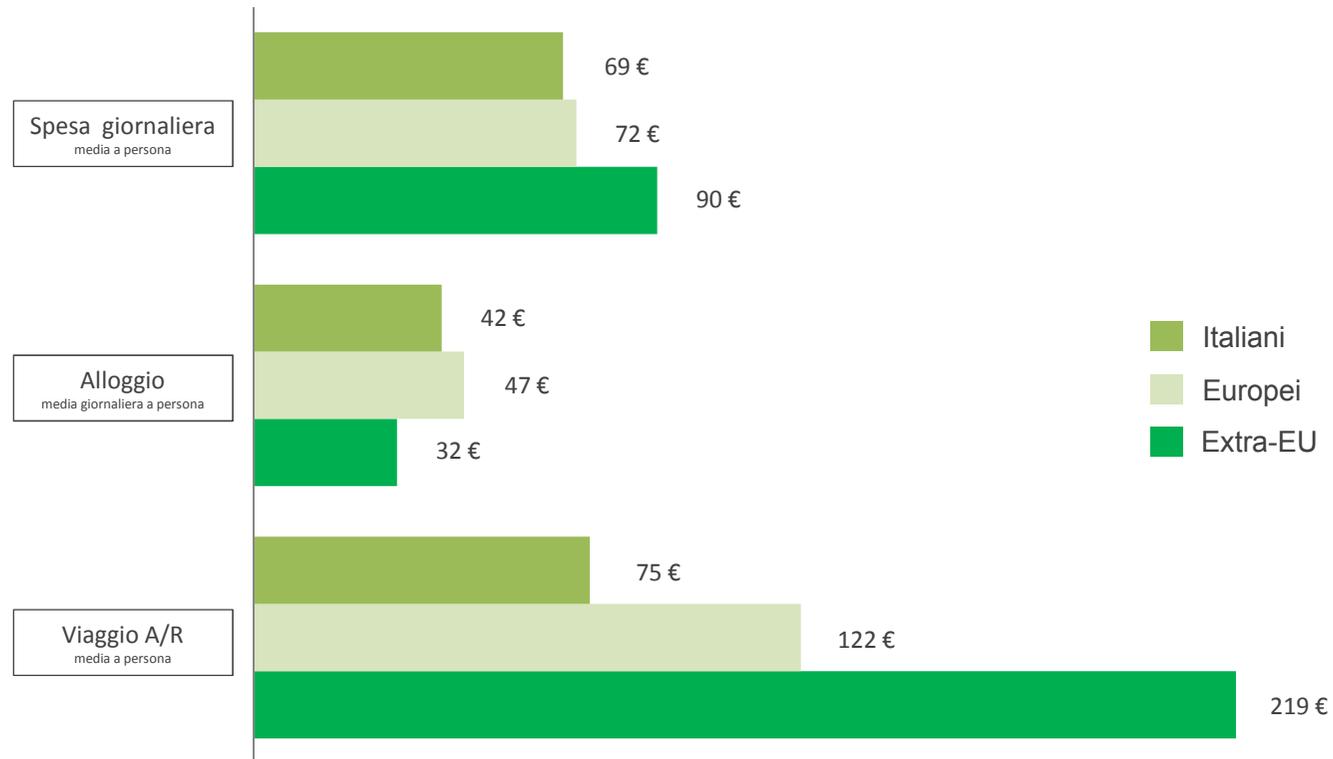
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



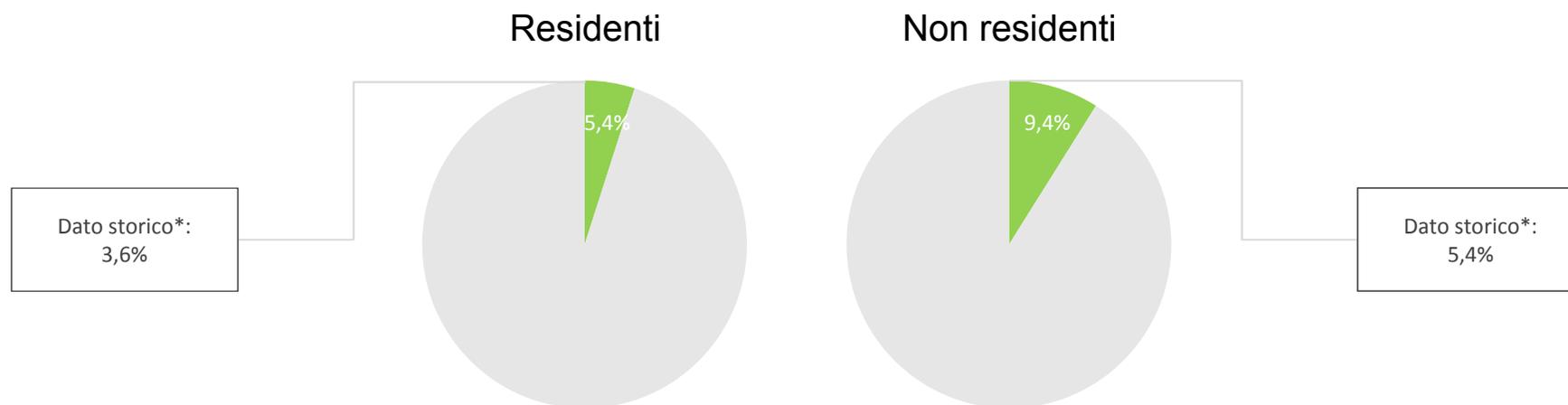
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

*Il peso del turismo della natura (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica della natura (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



7.196 esercizi (▲ 2,6%) di cui: 15% alberghieri (▼ 46,2%) - 85% extra-alberghieri (▲ 22%)



155 mila (▼ 4,6%) posti letto di cui: 36% alberghieri (▼ 29%) - 64% extra-alberghieri (▲ 18%)

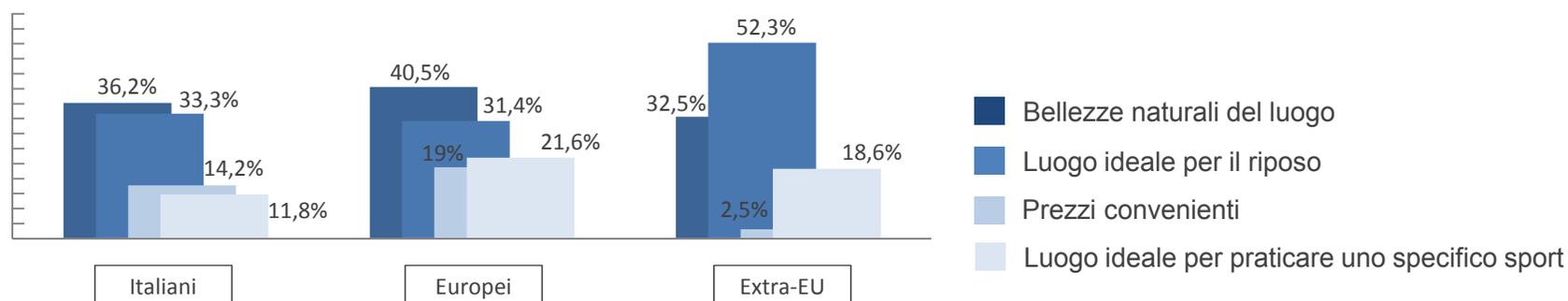
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

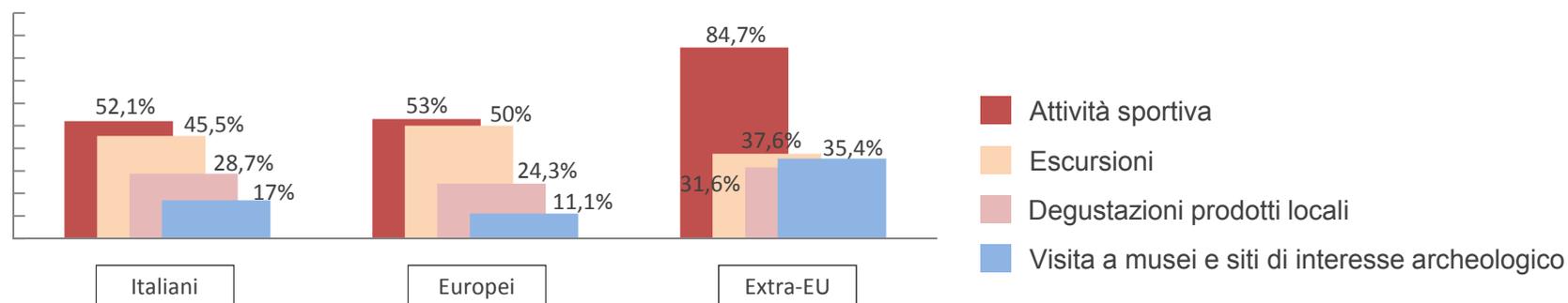
### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

*Le motivazioni del turismo della natura (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista della natura (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo della natura, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



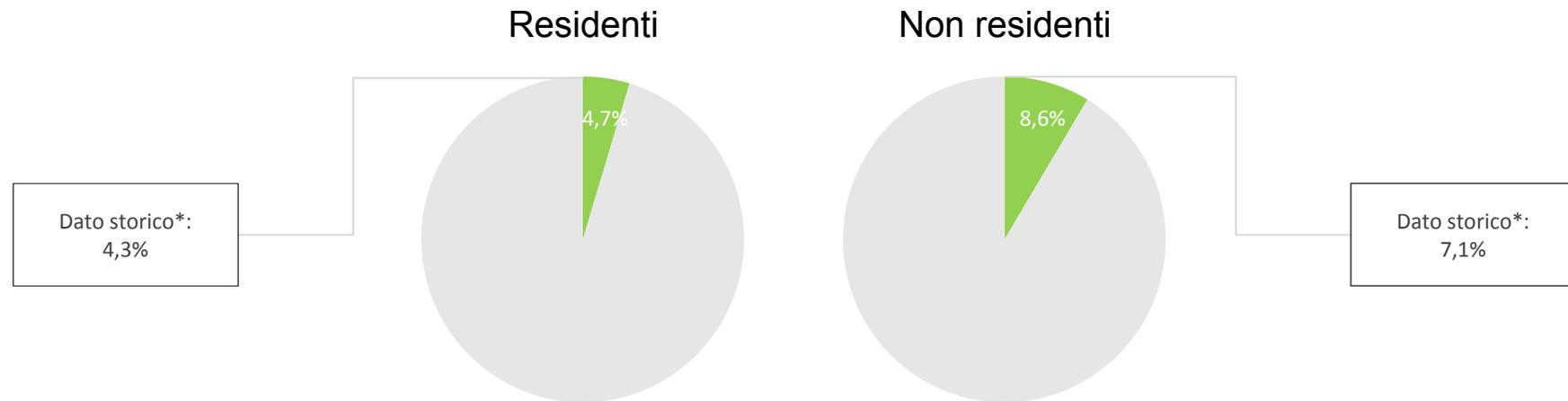
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo enogastronomico, Italia

*Il peso del turismo enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

#### *L'offerta turistica enogastronomica*

*Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

## Ambito di intervento

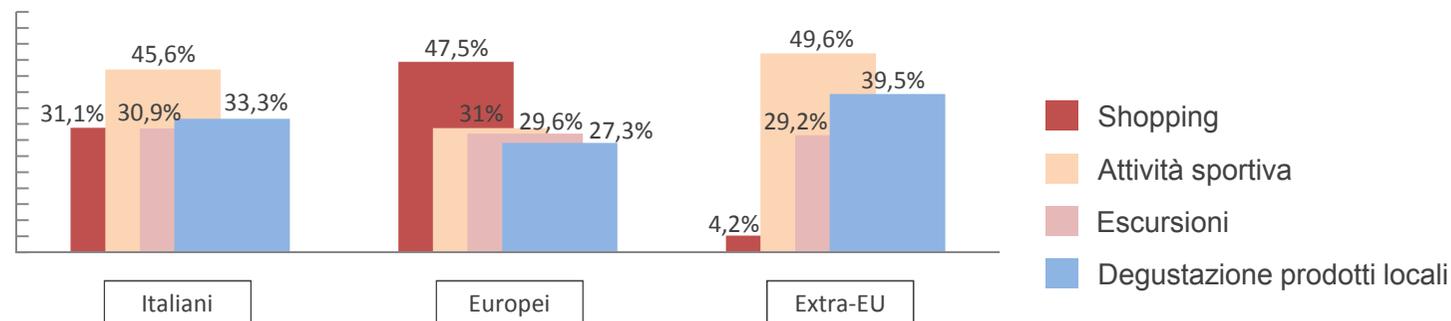
### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo enogastronomico, Italia

*Le motivazioni del turismo enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



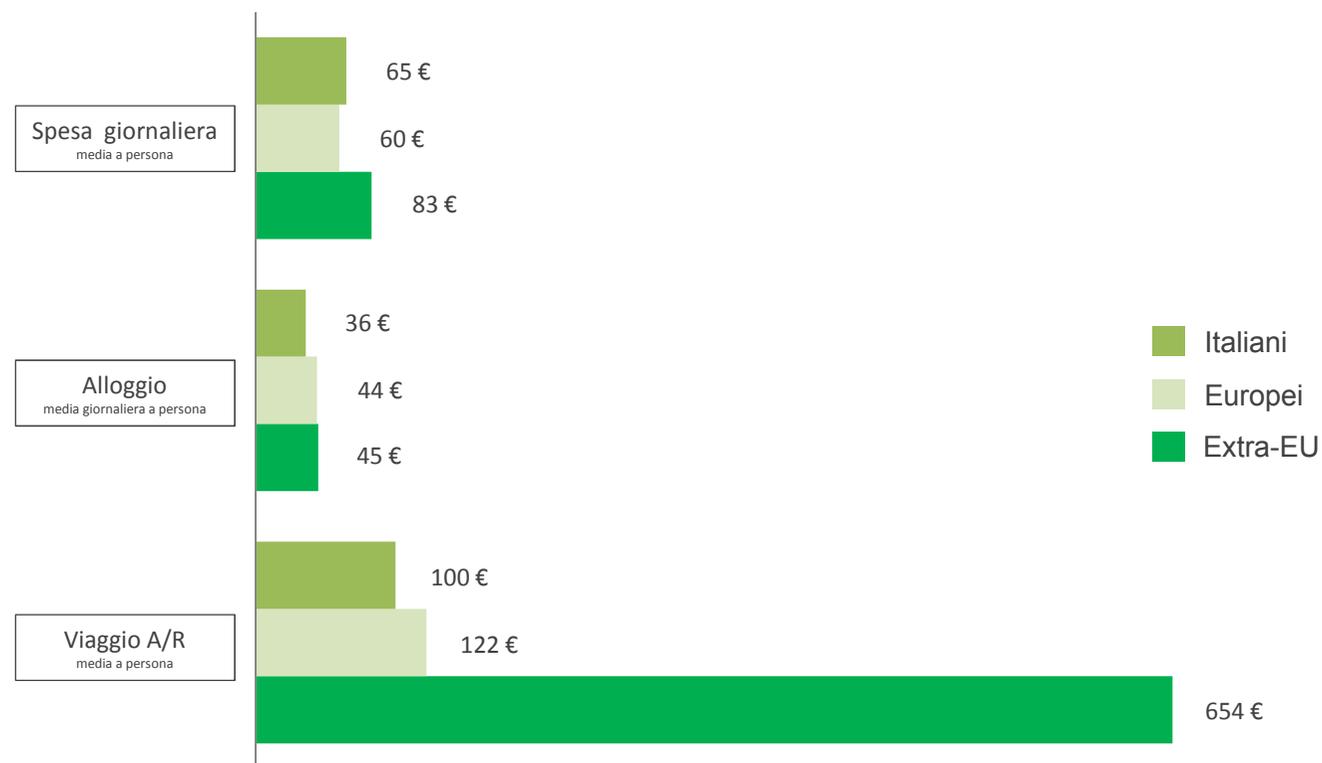
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo enogastronomico, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



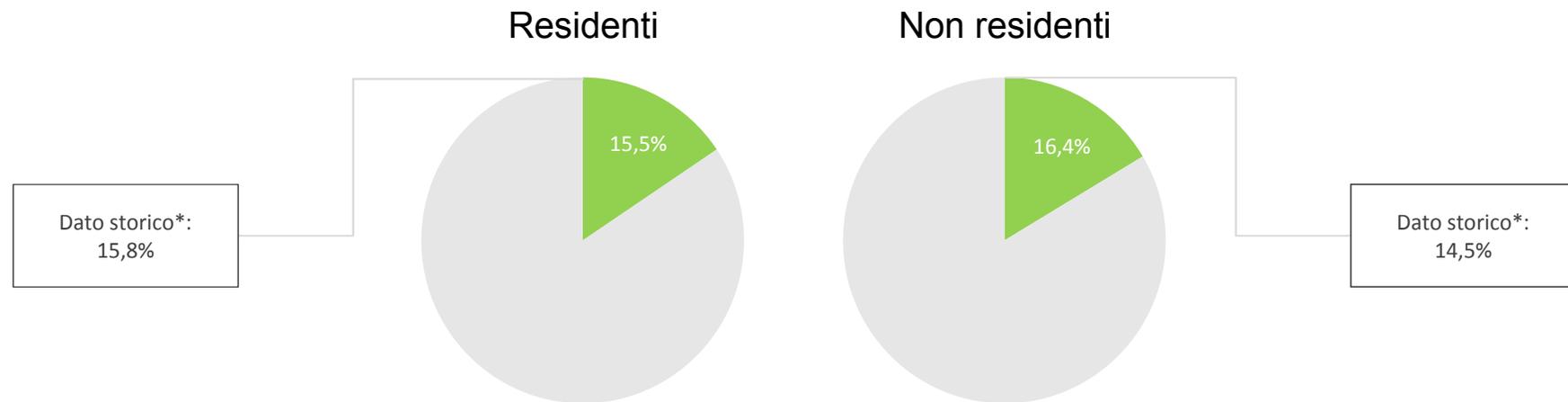
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo sportivo, Italia

*Il peso del turismo sportivo (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

#### *L'offerta turistica sportivo*

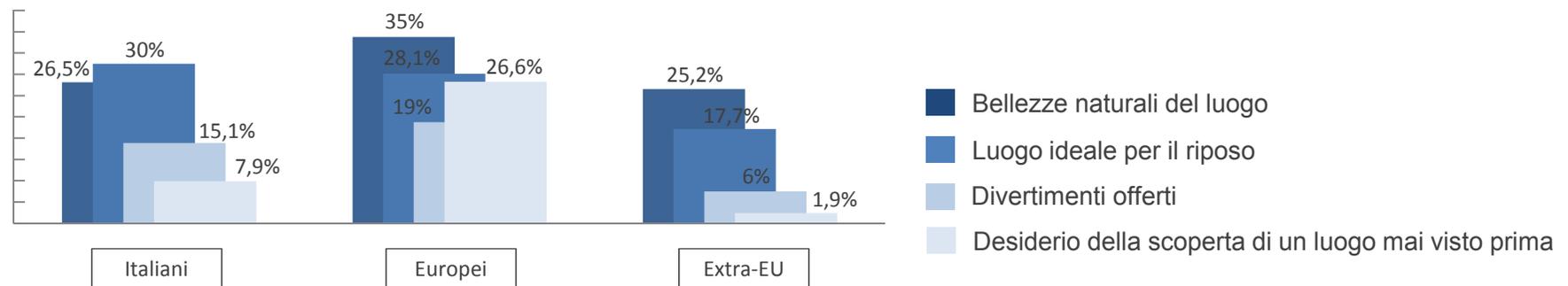
*Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

## Ambito di intervento

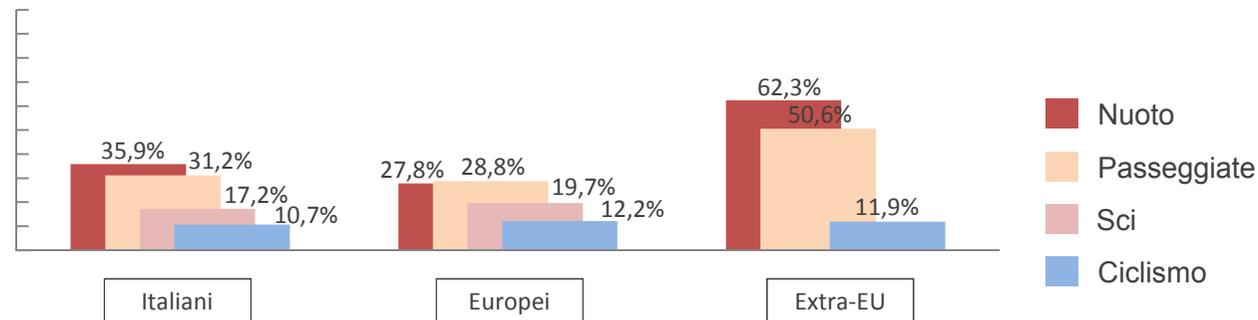
### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo sportivo, Italia

*Le motivazioni del turismo sportivo (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista sportivo (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



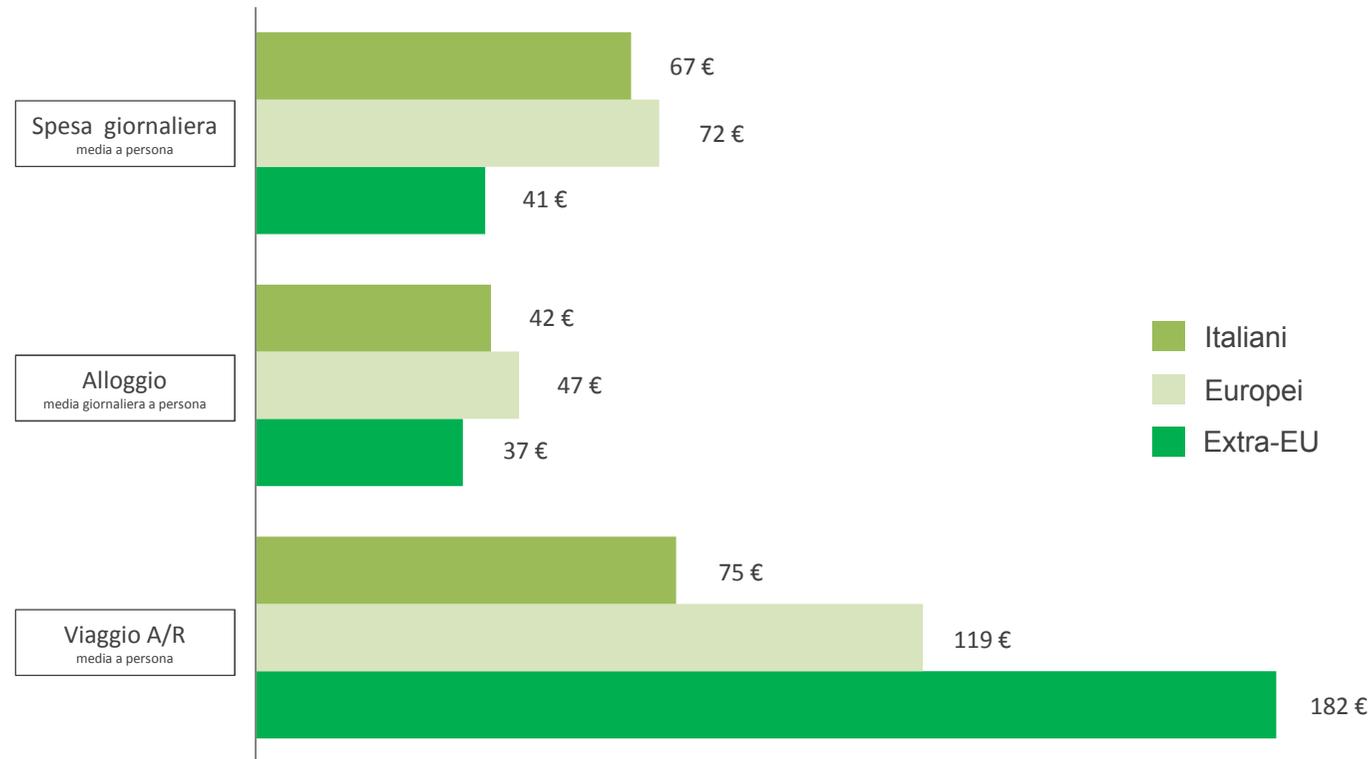
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo sportivo, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



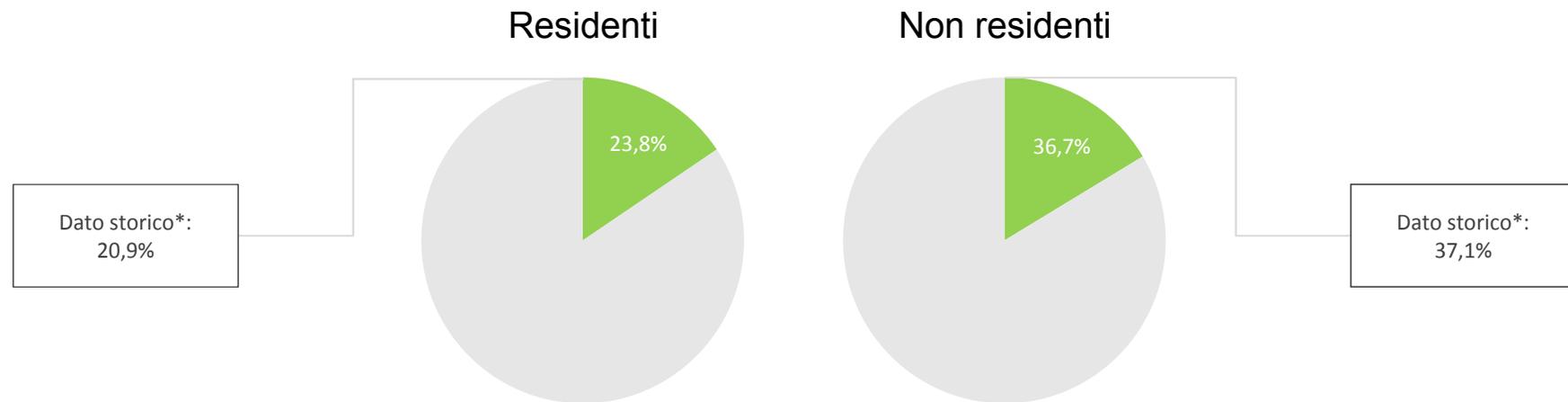
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo delle città, Italia

*Il peso del turismo delle città (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica delle città (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*

 28.701 esercizi (↑ 53%) di cui: 20% alberghieri (↑ 9,5%) - 80% extra-alberghieri (↑ 70,3%)

 896 mila (↑ 18,3%) posti letto di cui: 36% alberghieri (↑ 16,9%) - 64% extra-alberghieri (↑ 20%)

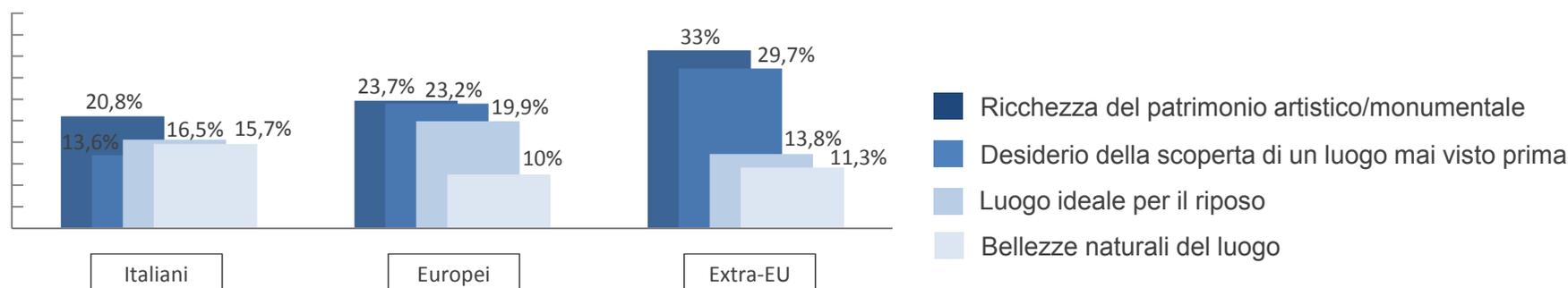
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

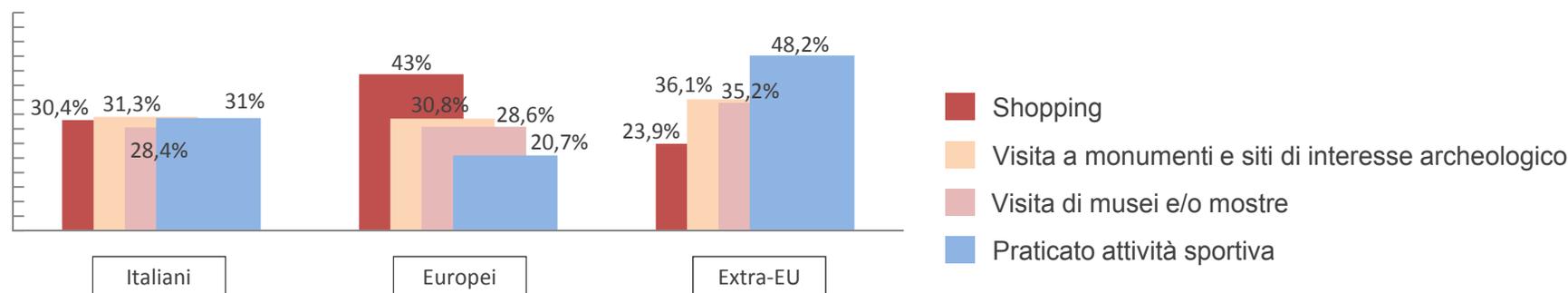
### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo delle città, Italia

*Le motivazioni del turismo delle città (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista delle città (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

**PROTOCOLLO D'INTESA**

**tra**

**AGENZIA DEL DEMANIO**

**Direzione Regionale Toscana e Umbria**

**e**

**COMUNE DI LUCCA**

*per l'avvio di un rapporto di collaborazione finalizzato alla  
valorizzazione a rete di immobili pubblici situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali,  
per favorire il turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori attraverso la mobilità dolce del  
territorio di Lucca  
ai sensi dell'art. 15 L. n. 241/1990*

Oggi, 31/10/ 2017, in Lucca, tra

L’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria, in persona del Responsabile del Servizio Territoriale Firenze 3, Alessandro Pasqualetti, delegato alla firma del presente protocollo con nota prot. 1966/2017 (di seguito denominata anche “Agenzia”)

e

Il Comune di Lucca, in persona del Sindaco Alessandro Tambellini

### **PREMESSO CHE**

il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, rappresenta un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese che, attraverso l’avvio di concrete iniziative di valorizzazione o riqualificazione, può costituire un fattore di crescita per l’economia, nonché di valorizzazione e diffusione delle identità locali;

le operazioni di valorizzazione del patrimonio mirate al rafforzamento dell’integrazione tra i settori del turismo, delle infrastrutture, della tutela possono costituire, nell’ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali;

lo sviluppo dei territori può assumere carattere durevole se radicato nei luoghi, partecipato anche dai soggetti attivi nei contesti, in grado di creare aggregazione e reti di economie, aperto al dialogo con le comunità e può essere perseguito attraverso la promozione e la messa a sistema dell’imprenditorialità turistica adeguatamente sostenuta da infrastrutture capillari al servizio degli utenti e dei luoghi, con azioni congiunte mirate alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico-artistico della Nazione;

nell’ambito dell’attuale indirizzo politico-amministrativo, il perseguimento di tali finalità costituisce obiettivo prioritario per il rilancio economico del Paese, da favorire, altresì, attraverso l’applicazione della disciplina normativa di cui al Decreto Legge 31 maggio 2014, n. 83, conv. in Legge 29 luglio 2014, n. 106 (cd. D.L. “Turismo”);

l’Agenzia, con riferimento ai beni immobili dello Stato e di altri soggetti pubblici, provvede a: definire la loro ottimale composizione nel tempo e tutelarne l’integrità e la corretta utilizzazione; assicurare le conoscenze complete ed aggiornate delle loro caratteristiche fisiche e giuridiche; garantire i più alti livelli di redditività e definire e realizzare, anche in collaborazione con gli Enti Locali, gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione; coordinare la programmazione dei loro usi ed impieghi nonché degli interventi edilizi sugli stessi, monitorandone lo stato di attuazione;

tra le molteplici azioni di sviluppo, l’Agenzia del Demanio ha avviato, in collaborazione con Invitalia, ANCI/ FPC, MiBACT, MiSE e di altri soggetti pubblici e privati interessati, il progetto “Valore Paese – DIMORE”, per la valorizzazione di immobili pubblici di pregio storico, artistico e paesaggistico, localizzati

in ambiti di interesse turistico, culturale e ambientale, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e naturali, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia;

in tale ambito si inseriscono le iniziative a rete “Valore Paese – FARI 2015” e “Fari, Torri ed Edifici Costieri 2016”, ispirate ad un modello rispettoso del paesaggio e delle identità territoriali e finalizzate a proporre sul mercato immobili per lo sviluppo di una forma di turismo sostenibile, legata alla cultura dell’ambiente costiero e del mare;

più di recente è stato avviato il progetto CAMMINI e PERCORSI, promosso di concerto tra MIBACT, MIT, ANAS S.p.A. e Agenzia del Demanio, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed inquadrato nell’ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2023, a supporto del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica;

CAMMINI e PERCORSI punta alla valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, legata al tema del turismo lento, della scoperta di territori e destinazioni anche minori, attraverso mobilità dolce lungo cammini storico-religiosi (Via Francigena, Via Appia, Cœmmينو di Francesco, Cammino di Benedetto, etc.) e percorsi ciclopedonali (VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, etc.);

gli obiettivi del progetto CAMMINI e PERCORSI sono orientati al potenziamento dell’offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero e il riuso di edifici pubblici - riconducibili sia al patrimonio minore sia al patrimonio culturale di pregio - che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili da affidare a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni e selezionate mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza sociale, culturale turistica, ambientale;

L’affidamento dei beni pubblici potrà essere valutato in funzione dell’applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione: a) concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici; b) concessione 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;

il riuso dei beni potrà consentire l’avvio di attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: *ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all’aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.);*

in tale ottica, il Comune di Lucca ha manifestato la volontà di avviare un percorso coordinato di valorizzazione del patrimonio immobiliare presente sul territorio, ponendosi come principale obiettivo lo sviluppo del territorio medesimo, attraverso il rafforzamento del binomio turismo e cultura;

per l'attuazione di processi di valorizzazione territoriale, il Comune di Lucca e l'Agenzia intendono attivare idonee forme di cooperazione, anche in ragione delle specifiche competenze istituzionali attribuite all'Agenzia in materia di valorizzazione, trasformazione, gestione e dismissione territoriale dei patrimoni immobiliari pubblici.

### **CONSIDERATO CHE**

l'Agenzia sta avviando sul territorio nuovi rapporti di collaborazione con Enti Pubblici proprietari, tutti finalizzati allo sviluppo, alla strutturazione e alla gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di promozione e diffusione a livello nazionale e internazionale del progetto CAMMINI E PERCORSI;

in tale contesto, attraverso la promozione e la diffusione degli obiettivi strategici che i progetti si propongono, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Lucca intendono avviare un proficuo rapporto di collaborazione per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili che saranno individuati e/o di eventuali altri beni, di proprietà dello Stato o di altri Enti, ricadenti nel territorio di riferimento, a partire dall'immobile di proprietà statale, denominato "FABBRICATO RUSTICO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - LUCCA";

### **VISTI**

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- l'art. 61, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall'art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 30 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- l'art. 65, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all'Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- l'art. 65, co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l'Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell'Agenzia del demanio all'art. 2, co. 3;
- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001, n. 410 s.m.i. che disciplina la valorizzazione e l'utilizzazione a fini economici dei beni immobili di proprietà dello Stato tramite concessione o locazione ad investitori privati;

- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.ii.;
- l’art. 112 co. 4 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo il quale “*lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, promuovendo altresì l’integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati*”;
- il D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 recante: “*Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato.*”
- l’art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, il quale estende l’applicabilità dell’art. 3-bis del citato D.L. 25 settembre 2001, n. 351 ai beni immobili appartenenti alle Regioni, alle Province, ai Comuni e ad altri Enti locali;
- l’art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, il quale, al fine di favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, prevede che le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possano essere affidati in concessione d’uso gratuito, non superiore a nove anni a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a 40 anni;

**Quanto sopra premesso e considerato,**

**tra**

l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria, in persona del Responsabile del Servizio Territoriale Firenze 3

e

il Comune di Lucca, in persona del Sindaco Alessandro Tambellini

**si conviene e si stabilisce quanto segue**

**Articolo 1**

*(Premesse)*

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente Protocollo, ancorché non materialmente allegati, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

**Articolo 2**

*(Oggetto del Protocollo)*

Con la sottoscrizione del presente Protocollo, l’Agenzia e il Comune di Lucca intendono confermare la condivisione degli obiettivi strategici del progetto CAMMINI E PERCORSI, richiamati in premessa e dare

così avvio ad un rapporto di collaborazione finalizzato alla condivisione ed attuazione del processo di valorizzazione dei compendi immobiliari localizzati nel territorio di riferimento.

### **Articolo 3**

*(Portafoglio immobiliare)*

Con la sottoscrizione del presente Protocollo d'intesa, le Parti si impegnano all'avvio dell'*iter* di valorizzazione del bene di proprietà statale denominato "FABBRICATO RUSTICO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – LUCCA" (cfr Allegati A e B).

A cura del Tavolo Tecnico Operativo che si verrà a costituire, con la sottoscrizione del presente Protocollo, potrà essere ampliato il portafoglio immobiliare di riferimento con immobili di rilevante interesse storico-artistico ricadenti nel territorio di riferimento ed appartenenti allo Stato, del Comune di Lucca o ad altri Soggetti Pubblici, fatta salva ogni valutazione tecnico-amministrativa dell'Agenzia circa l'opportunità di inserimento nel progetto.

È, pertanto, garantita la facoltà delle Parti firmatarie di estendere l'ambito oggettivo del progetto, ricomprendendo nel perimetro immobiliare di cui al presente articolo anche beni di successiva individuazione, tra quelli localizzati sul territorio di riferimento.

### **Articolo 4**

*(Impegni delle Parti)*

Per il perseguimento dei suddetti obiettivi, le Parti si impegnano a:

- a.** coordinare gli adempimenti di rispettiva competenza, in modo da garantire la massima efficacia nell'attuazione e finalizzazione dei singoli processi di valorizzazione avviati;
- b.** garantire il collegamento con gli altri Soggetti Istituzionali interessati, a partire dalle Amministrazioni Statali, e da qualunque altro Soggetto Pubblico o privato coinvolto nel progetto;
- c.** fornire, ciascuno per le rispettive competenze, idoneo supporto specialistico nelle analisi di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle singole operazioni, mettendo a disposizione tutte le informazioni e la documentazione tecnico-amministrativa pre-esistente.

#### **4.a Impegni assunti dall'Agenzia del Demanio**

Ai fini dell'attuazione del presente Protocollo, l'Agenzia si impegna a:

- nella fase di sviluppo, individuare il più idoneo percorso di valorizzazione per ciascuno degli immobili del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'art. 3 del presente Protocollo, a partire da bene di proprietà statale denominato "FABBRICATO RUSTICO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – LUCCA" ;
- nella fase di avvio dell'azione, curare lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche alla definizione dei singoli programmi di valorizzazione;

- nella fase di esecuzione dell'azione, fornire il necessario supporto tecnico all'attuazione e al completamento dell'iter di valorizzazione, fino all'immissione dell'immobile sul mercato tramite i più idonei strumenti previsti dalle vigenti normative;
- ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare del progetto, valutare preliminarmente e sotto il profilo tecnico-amministrativo la candidatura di nuovi immobili oggetto del presente Protocollo, da sottoporre successivamente all'approvazione del TTO.

#### **4.b Impegni assunti dal Comune di Lucca**

L'Ente si impegna a:

- individuare ulteriori ed eventuali immobili di proprietà da candidare nel portafoglio immobiliare di riferimento, da sottoporre alla preventiva valutazione dell'Agenzia, ai fini del loro inserimento nel Progetto, e all'approvazione del TTO, ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'art. 3 del presente Protocollo;
- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa;
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

#### **Articolo 5**

*(Tavolo Tecnico Operativo)*

Per l'attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente Protocollo, è costituito un TTO composto dai rappresentanti delle Parti firmatarie, da individuarsi con successivo atto, aperto alla partecipazione di ulteriori Soggetti Pubblici e/o Privati che – a qualsiasi titolo – dovessero essere coinvolti nella strutturazione delle iniziative di valorizzazione.

Ai fini dell'attuazione del presente Protocollo di Intesa, al TTO è assegnato il compito di:

- monitorare e verificare il puntuale adempimento degli impegni assunti dalle Parti firmatarie;
- avviare, con le modalità ritenute più idonee, tutte le attività di promozione e diffusione a livello nazionale e locale del progetto, favorendo la condivisione con il Territorio dei programmi di valorizzazione, strutturati per la rigenerazione degli immobili interessati;

- approvare, previa valutazione tecnico-amministrativa da parte dell’Agenzia del Demanio ai fini dell’inserimento nel progetto, le candidature di nuovi immobili ricadenti nel territorio di riferimento, attraverso i quali ampliare il portafoglio immobiliare disciplinato dall’art. 3 del presente Protocollo;
- approvare i programmi di valorizzazione definiti e condivisi tra le Parti firmatarie, eventualmente anche previa costituzione di Gruppi di Lavoro tematici;
- sovrintendere alle attività tecnico-amministrative propedeutiche e conseguenti all’attuazione dei singoli programmi di valorizzazione;
- garantire il coordinamento tecnico con i Soggetti Istituzionali coinvolti.

## **Articolo 6**

### *(Disposizioni finali)*

La durata del presente Protocollo è stabilita in 2 anni, decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabili su accordo delle Parti.

Nell’ipotesi in cui le previsioni del presente Protocollo non potessero trovare integrale attuazione, le Parti potranno sciogliersi dagli impegni assunti, mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento o per posta elettronica certificata.

In tal caso, le Parti si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità del Protocollo, ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni medio tempore verificatesi.

Per le attività di cui al presente Protocollo, non è previsto a carico delle Parti alcun corrispettivo. Eventuali spese e rimborsi restano a carico di ciascuna delle Parti, per quanto di competenza.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii., le Parti acconsentono al trattamento dei dati personali derivanti dall’attuazione degli impegni contenuti nel presente Protocollo.

ALLEGATI:

- A.** Dossier CAMMINI E PERCORSI
- B.** Scheda immobile ricadente nel contesto di riferimento

Lucca, li 31/10/2017

Letto, confermato e sottoscritto  
per l’Agenzia del Demanio

Il Responsabile FI3  
*Alessandro Pasqualetti*

Letto, confermato e sottoscritto  
per il Comune di Lucca

Il Sindaco  
*Alessandro Tambellini*



SETTORE DIPARTIMENTALE 4 - SERVIZI ALLE IMPRESE, ALL'ATTIVITA' EDILIZIA E ALL'ISTRUZIONE  
Unità Organizzativa 4.2 Edilizia Privata

AGENZIA DEL DEMANIO  
Direzione Regionale Toscana e Umbria  
Sviluppo Servizi  
Via Laura, 64 - Firenze  
Pec: [dre.toscanaumbria@pce.agenziademanio.it](mailto:dre.toscanaumbria@pce.agenziademanio.it)

Oggetto: richiesta di informazioni relative al fabbricato residenziale posto in comune di Lucca, via per Camaione trav. IV, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 77 dal mappale 943 sub 1 e sub 2.

In riferimento alla Vostra nota prot. n. 2017/2022 inerente al fabbricato specificato in oggetto in cui si chiede di verificare la possibilità di inserire il sopradetto immobile nel progetto "CAMMINI e PERCORSI", questo Ufficio presa visione delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico comunica che il fabbricato *de quo* ricade in zona classificata "altri edifici storici isolati" (art. 43), in cui sono consentite anche destinazioni di tipo turistico-ricettivo, quali alberghi, ostelli, agriturismi, ecc.

Al fine di chiarire ulteriormente quanto sopra, si allega alla presente copia degli artt. 43 e 3 delle N.T.A. recanti rispettivamente la disciplina delle trasformazioni edilizie e delle variazioni d'uso consentite.

Preme evidenziare altresì che l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, nonché a norme di carattere idraulico da valutare in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio previsto.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti saluti.

Lucca,



IL DIRIGENTE  
Dott. Maurizio Prina

In allegato:  
estratto delle N.T.A.

l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico teso a stabilire l'ammissibilità dell'intervento;

b - per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 5 interventi fino alla sostituzione edilizia (senza ampliamenti funzionali).

L'aumento volumetrico non può comportare aumento di superficie coperta se il fabbricato ricade nelle 'aree allagate e/o ad alta probabilità di inondazione (AP)' del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio.

**42.9** - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* nei casi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si prescrive il mantenimento, recupero e/o la valorizzazione dell'aria esterna comune. Per tutte le corti non sono ammesse divisioni interne, nemmeno precarie, delle aree inedificate a mezzo di recinzioni, muretti, siepi o altro. Recinzioni al margine della zona urbanistica sono consentite purchè presentino carattere di omogeneità e con utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto ambientale di corte. Si prescrive la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Per le parti non pavimentate e non utilizzate a verde al 30.1.2007 sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente nella corte o in asfalto tipo 'natura' o simili. Allo scopo di razionalizzare la sosta è possibile individuare una o due zone, secondo le dimensioni della corte, da destinare a parcheggio collettivo, da posizionarsi in zona marginale e comunque in luogo tale da risultare il meno invasivo per l'ambiente di corte.

#### **Art. 43 - Gli altri edifici storici isolati**

**43.1** - Sono gli edifici rimanenti dell'organizzazione urbana e territoriale riscontrabile all'Unità d'Italia e non appartenenti alle categorie precedenti. Comprendono:

- edifici in ambito urbano che hanno accompagnato la prima fase d'insediamento *extra-moenia* realizzati secondo la regola dell'allineamento stradale o per specifiche funzioni produttive, oggi incorporati nel tessuto periferico e utilizzati per altri fini;
- edifici in ambito agricolo per lo più collinare, non riconducibili all'organizzazione tipologica della corte.

**43.2** - L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica, a carattere residenziale o agricolo/produttivo, o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

**43.2.1** - Per le *parti residenziali di origine storica* o comunque antecedenti al 1863 l'intervento sarà volto alla salvaguardia dei materiali e dei caratteri strutturali e formali originari ma consentirà di introdurre le modifiche necessarie agli usi moderni nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la modifica della distribuzione e taglio delle unità abitative degli edifici secondo le esigenze dell'uso moderno;
- la modifica del disegno di facciata, ma nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici dell'edificio;
- la modifica degli orizzontamenti;

- la sostituzione delle strutture di copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria del tetto e del manto di copertura esistente;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Per le modifiche sopra indicate è possibile variare le quote di imposta e colmo dei tetti nonché la giacitura dei solai al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico.

**43.2.2** - Per le *parti storiche di natura agricola o produttiva*, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici in questione. Saranno ammessi l'inserimento di nuovi orizzontamenti, variazioni delle quote del tetto, purchè realizzate nei termini sopra indicati, e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, sempre che essi siano realizzati in modo da lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.

**43.2.3** - Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

**43.3** - Per le parti antiche e moderne del complesso è ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi entro il limite di 180 mc., da realizzarsi in armonia e in continuità degli elementi edilizi esistenti. Tale ampliamento è ammesso per ciascun edificio presente, a condizione che abbia volumetria uguale o superiore a 150 mc. e che comporti destinazioni di tipo residenziale (A1).

**43.4** - Gli interventi sulle *aree inedificate esterne* sono finalizzati alla conservazione e ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto. Sono inoltre volti ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

**43.5** - Sono ammesse le seguenti destinazioni: A1, A3, A4, B1.1, B.1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C1.1, C3, C4, D3. Sono inoltre ammesse attrezzature ricettive D1 limitatamente alle residenze turistico-alberghiere inseribili senza forzature nell'organismo antico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 8/4/2002.

#### **Art. 44 - Gli edifici di nuovo regime**

**44.1** - Sono comprese in questa categoria gli edifici localizzati prevalentemente ai margini della circoscrizione e lungo le principali radiali e direttrici dello sviluppo urbano, edificati nel periodo che va approssimativamente dall'Unità d'Italia alla seconda guerra mondiale, dei quali è ancora chiaramente riconoscibile l'origine storica e per i quali s'intende garantire la salvaguardia dell'impianto edilizio e della tipologia di appartenenza.

## TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO ED ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO

### CAPO I - DESTINAZIONI D'USO

#### Art. 3 - Definizione delle destinazioni d'uso

3.1 - Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni e la corretta applicazione della disciplina regionale vigente in materia, il Regolamento Urbanistico definisce le categorie e le subcategorie delle destinazioni d'uso prescritte nelle varie zone del territorio comunale; le altre destinazioni sono inibite.

3.2 - Non sono invece né individuate né definite dal Regolamento Urbanistico le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale.

3.3 - Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti tipologie, contrassegnate dalla lettera, categorie, contrassegnate dalla lettera e un numero, e sottocategorie, contrassegnate dalla lettera e due numeri. In caso di funzioni non comprese nel seguente elenco, le stesse sono qualificate per via analogica.

#### 3.3.1 - Funzioni abitative (A) suddivise nelle seguenti categorie:

##### 3.3.1.1 - A1 - *residenza ordinaria*

gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc.;

##### 3.3.1.2 - A2 - *residenza rurale*

le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitate ove degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi. Nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche di cui alla successiva sigla D3.

##### 3.3.1.3 - A3 - *residenza specialistica*

le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

##### 3.3.1.4 - A4 - *residenza collettiva*

le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.)

**3.3.2 - Funzioni terziarie (B) suddivise nelle seguenti categorie:**

**3.3.2.1 - direzionali (B1)**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

**3.3.2.1.1 - B1.1 - strutture private**, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

**3.3.2.1.2 - B1.2 strutture a concorso di pubblico**, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari; gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

**3.3.2.2 - commerciali (B2)** ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, ivi incluse le autoconcessionarie; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

**3.3.2.2.1 - B2.1 - esercizi di vicinato**, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali;

**3.3.2.2.2 - B2.2 - medie strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

**3.3.2.2.3 - B2.3 - grandi strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

**3.3.2.2.4 - B2.4 - commercio di carburanti per veicoli**, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma: attività rivolte alla persona, quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.

**3.3.2.2.5 - B2.5 esposizioni merceologiche**, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi

settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

**3.3.2.3 - B3 - pubblici esercizi**, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

**3.3.2.3.1 - B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**

**3.3.2.3.2 - B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;**

**3.3.2.3.4 - B3.3 - mense**, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

**3.3.2.4 - B4 - di servizio**, attrezzature pubbliche o private per attività diverse. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

**3.3.2.4.1 - B4.1 - attrezzature sociali e culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in:

**3.3.2.4.1.1 - B4.1.1 - centri di ricerca**, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

**3.3.2.4.1.2 - B4.1.2 - musei**, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

**3.3.2.4.1.3 - B4.1.3 - sedi espositive**, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche;

**3.3.2.4.1.4 - B4.1.4 - biblioteche**, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

**3.3.2.4.1.5 - B4.1.5 - archivi**, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

**3.3.2.4.1.6 - B4.1.6 - centri congressuali polivalenti;**

**3.3.2.4.2 - B4.2 - attrezzature scolastiche**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

**3.3.2.4.2.1 - B4.2.1 asili nido, scuole materne;**

**3.3.2.4.2.2 - B4.2.2 scuole primarie, scuole secondarie inferiori;**

**3.3.2.4.2.3 - B4.2.3 scuole secondarie superiori**, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

**3.3.2.4.2.4 - B4.2.4 università**, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

**3.3.2.4.3 - B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

**3.3.2.4.3.1 - B4.3.1 - ospedali, cliniche, case di cura;**

**3.3.2.4.3.2 - B4.3.2 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;**

**3.3.2.4.3.3 - B4.3.3 - poliambulatori;**

**3.3.2.4.3.4 - B4.3.4 - ambulatori e centri di primo soccorso;**

**3.3.2.4.3.5 - B4.3.5 - cliniche e ambulatori veterinari;**

**3.3.2.4.3.6 - B4.3.6 - ricoveri per animali;**

**3.3.2.4.4 - B4.4 - strutture associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, con forma di organizzazione complessa che svolgono attività rientranti tra quelle disciplinate da leggi o atti equiparati ovvero aventi modalità di svolgimento tali da essere riconducibili a corrispondenti attività del settore imprenditoriale, anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente, aventi autonomia insediativa e funzionale.

**3.3.2.4.5 - B4.5 - attrezzature per lo spettacolo**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

**3.3.2.4.5.1 - B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo e simili;**

**3.3.2.4.5.1 - B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport, locali e simili;**

**3.3.2.4.6 - B4.6 - attrezzature sportive**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc.; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

**3.3.2.4.7 - B4.7 - attrezzature religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

**3.3.2.4.8 - B4.8 - attrezzature cimiteriali**, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

**3.3.2.4.9 - B4.9 - attrezzature militari**, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata e non del territorio nazionale, quali caserme e simili;

**3.3.2.4.10 - B4.10 - attrezzature per la protezione civile**

**3.3.2.5 - B5 - attrezzature tecnologiche**, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

**3.3.2.6 - B6 - mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**3.3.2.6.1 - B6.1 - parcheggi**, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

**3.3.2.6.2 - B6.2 - autorimesse**, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

**3.3.2.6.3 - B6.3 - autostazioni;**

**3.3.2.7 - B7- attrezzature ricreative,** pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

**3.3.2.7.1 - B7.1 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo,** di Superficie Utile non superiore a 500 mq.;

**3.3.2.7.2 - B7.2 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili,** di dimensione superiore a 500 mq. di Superficie Utile;

**3.3.3 - Funzioni produttive (C) suddivise nelle seguenti categorie:**

**3.3.3.1 - C1 - attività manifatturiere;** per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); magazzini per lo stoccaggio di materiali anche senza connessioni con l'attività produttiva, esse si articolano in:

**3.3.3.1.1 - C1.1 - piccolo artigianato di produzione** connesso con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale non superiore a 75 mq.;

**3.3.3.1.2 - C1.2 - artigianato ed industria di produzione di beni vari,** diverso da C1.1;

**3.3.3.2 - C2 - attività di spedizione e trasporto;** si intendono le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.

**3.3.3.3 - C3 - attività produttive agricole;** si intendono le attività collegate alla produzione agricola che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc. Tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.

**3.3.3.4 - C4 - artigianato di servizio,** comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e

simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

3.3.4 - Funzioni ricettive (D), cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); suddivise nelle seguenti categorie:

3.3.4.1 - D1 - *attività ricettive alberghiere*, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.;

3.3.4.2 - D2 - *attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper

3.3.4.3 - D3 - *attività ricettive agricole*, quali gli esercizi agrituristici

3.4 - I manufatti aventi destinazione d'uso a serra o aventi avuto origine a serra e comunque aventi caratteristiche tipologiche e/o costruttive proprie della serra non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso.

#### **Art. 4 - Accertamento della destinazione d'uso e sue modificazioni**

4.1 - La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto, allegate ai titoli abilitativi od alle denunce, e seppure con indicazioni cumulative, fabbricato per fabbricato dagli elaborati grafici dei piani attuativi.

4.2 - Sono variazioni di destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico le modifiche attuate in presenza di opere edilizie che comportano passaggio da una all'altra delle categorie come stabilito dall'articolo 59 della L.R. 1/2005. Le variazioni di destinazione d'uso (attuate con opere edilizie) debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto e prescritto dal Regolamento Urbanistico per la specifica area o zona.

4.3 - Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei documenti depositati presso i competenti Uffici comunali o, in mancanza, delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, di atti privati con data certa o di atti di notorietà.



*Ministero*

*dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI LUCCA E MASSA CARRARA

*Prot. N. 5107*

*Allegati*

*Lucca* 17 MAG 2017

*Al* SEGRETARIATO REGIONALE  
PER I BENI CULTURALI E  
PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

[sr-tos@beniculturali.it](mailto:sr-tos@beniculturali.it)  
[sr-tos.corepacu@beniculturali.it](mailto:sr-tos.corepacu@beniculturali.it)

*Risposta al Foglio del* 10/02/2017

*Div. Sev. N. 1873*

**OGGETTO:** Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e del D.D. 06/02/2004. Procedura informatica.  
**Istruttoria di competenza.**

**Proprietà:** AGENZIA DEL DEMANIO  
**Data di avvio del procedimento:** 07.02.2017

Con riferimento all'elenco del 10 febbraio 2017 prot. n. 1873, registrato da questa Soprintendenza in data 17 febbraio 2017 con il prot. n. ~~1538~~ si trasmette in allegato la scheda con le valutazioni relative agli immobili di proprietà dell'Ente.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO VINCOLI  
DANIELA CAPRA

IL SOPRINTENDENTE  
LUIGI FICACCI

DEC/

*Manifattura Tabacchi, piazza della Magione — 55100 Lucca*

*Tel. 0583.416544 - Fax 0583.416565*

*e-mail: [sabap-lu@beniculturali.it](mailto:sabap-lu@beniculturali.it) - [mbac-sabap-lu@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lu@mailcert.beniculturali.it)*

# Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
per le province di Lucca e Massa Carrara

Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico  
Ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e del D.D. 06/02/2004

<b>Elenco:</b>	1873 del 10/02/2017	<b>Prot:</b>	1538 del 17/02/2017		
<b>Proprietà:</b>	AGENZIA DEL DEMANIO				
<b>Denominazione:</b>	Fabbricato rustico a destinazione residenziale				
<b>Regione:</b>	Toscana	<b>Prov.</b>	LU	<b>Comune:</b>	Lucca
<b>Località:</b>	Lucca			<b>CAP:</b>	55100
<b>Nome strada:</b>	Via per Camaiole – IV traversa			<b>Num.civico</b>	snc
<b>Toponimo:</b>					
<b>Dati catastali:</b>	LUCCA, Foglio 77 part. 943 sub. 1 e 2 C.F.				
<b>Parere:</b>	<b>NEGATIVO</b>				
<b>Motivazione:</b>	L'immobile non presenta caratteristiche di rilievo storico, artistico tali da dichiararne l'interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/04.				

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO VINCOLI  
DANIELA CABRA

DEC/

IL SOPRINTENDENTE  
LUIGI FICACCI

*Manifattura Tabacchi, piazza della Maggiore — 55100 Lucca*

*Tel. 0583.416541 - Fax 0583.416565*

*e-mail: [sabap-lu@beniculturali.it](mailto:sabap-lu@beniculturali.it) - [mbac-sabap-lu@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lu@mailcert.beniculturali.it)*

ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE		CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO	
Denominazione	Fabbricato rustico	Superficie territoriale (mq)	487
Indirizzo	via per Camaiole, IV traversa	Superficie utile lorda (mq)	380
Città (Provincia), Regione	Lucca, Toscana	Superficie coperta (mq)	197
Ambito	Collinare-rurale	Volume fuori terra (mc)	1.125
Posizione dal centro urbano di riferimento	Extraurbana	GRADO DI FRUIBILITA'	
Coordinate GPS (Lat., Long.)	43°53'15.32" N 10°29'59.462"E	Accessibilità pedonale	Buona
Datazione dell'immobile	1940 ca.	Accessibilità carrabile	Ottima
		Visitabilità	Ottima
INQUADRAMENTO CATASTALE		CONFORMITA' URBANISTICA	RIFERIMENTI VINCOLI
CATASTO TERRENI: Sezione, Fogli, Particelle	CATASTO FABBRICATI: Sezione, Fogli, Particelle, Subalterni	Conformità con gli usi turistico-ricettivi-culturali	Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici
	Foglio 77 p.la 943 subb. 1-2	Conforme	dichiarato di NON interesse culturale
STATO CONSERVATIVO*			
Edificio rustico	Mediocre		

**nota \***

- **mediocre:** edifici con problemi di dissesto statico-strutturale localizzati o di lieve entità
- **sufficiente (i):** edifici che non presentino almeno problemi di dissesto statico-strutturale
- **buono (ii):** edifici di cui al punto precedente (i) non aventi particolari problemi di degrado delle superfici
- **ottimo:** edifici di cui ai punti precedenti (i), (ii) con una classificazione energetica pari o inferiore alla categoria "D" (D.Lgs 192/05, D.Lgs. 31/06)

CORPI DI FABBRICA															
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO	CARATTERISTICHE GENERALI						STRUTTURE			TIPOLOGIA DELLE COPERTURE	COLLEGAMENTI				
	Corpi di fabbrica	N° corpi di fabbrica	N° piani f.t.	N° piani int./semint.	Altezza max alla gronda (ml)	Elementi stilistici di rilievo	Tipologia strutture portanti	Verticali	Orizzontali		VERTICALI			ORIZZONTALI	
											Tipologia	Distanza max tra corpi scala (ml)	Adattabilità per l'uso Pubblico	Percorribilità	Adattabilità per l'uso Pubblico
		2	2	1	6,0	No	Continua	Muratura portante	Miste	A falda	Scale	1 solo corpo scale al momento	Parziale	Totale	Parziale



SISTEMA IMPIANTISTICO					
		UTENZE E CONTRATTI	STATO MANUTENTIVO	CONFORMITA'	NOTE
RETE IDRICA	Acqua corrente	Impianto non presente			
	Acque reflue				
	Fogne				
RETE ELETTRICA	-----	Impianto non presente			
RETE GAS	-----	Impianto non presente			
RETE TELEFONICA	-----	Impianto non presente			
CLIMATIZZAZIONE	-----	Impianto non presente			
SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE Gronde, pluviali, scarichi	-----	Impianto non presente			
RISALITA MECCANICA Ascensori e/o montacarichi	-----	Impianto non presente			
PROTEZIONE - SICUREZZA	Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche	Impianto non presente			
	Antincendio	Impianto non presente			
ALTRO	Specificare, qualora presente	Impianto non presente			