



INFORMATION MEMORANDUM 2017

Villetta a schiera, Lardirago (Pavia) - LOMBARDIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Indicazioni progettuali	
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
2. Ambito di intervento	
2.1 Tracciati di riferimento nazionali	pag. 17
3. Inquadramento territoriale	
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. 29
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 30
4.3 Caratteristiche fisiche	pag. 31
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 32
4.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 34
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 35
4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag. 39

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	pag. 41
5.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 42
5.3 Percorso amministrativo	pag. 43
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	pag. 44

PREMESSA

Il progetto **CAMMINI E PERCORSI** si colloca nella più ampia e già consolidata iniziativa denominata *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, si pone 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 ambito l’iniziativa 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 che si inquadra 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 Iubilantes, Regio Tatturo 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 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 secondo due iter in funzione dell’applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione:

- **concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014** ad imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;
- **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.

L'Information Memorandum fornisce un quadro informativo sull' immobile «Villetta a schiera di Lardirago», 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 concessione, 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 la villetta a schiera, si è scelto di procedere all'affidamento in 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, alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici, 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 il tracciato di interesse risulta essere:

- ciclovìa " VEnTO".

Nel contesto territoriale si riscontra, inoltre, la presenza dei seguenti tracciati secondari:

- ciclovìa del Po – itinerari "tra Belgioioso e Pavia" e " Via Verde della Battaglia";
- ciclabile "tra la via Francigena e la pianura pavese".

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 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.

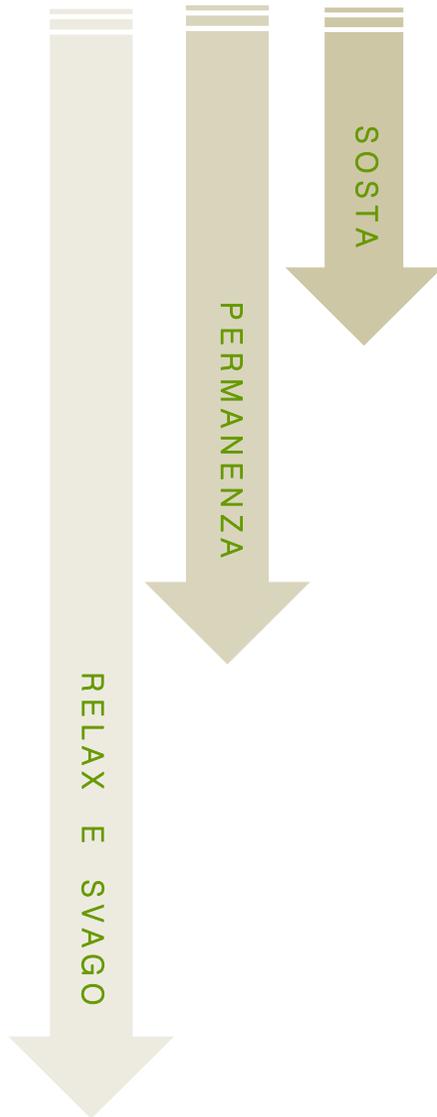
In tal senso la valorizzazione è intesa quale **contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzazione congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali** dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica.

- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto **“turismo slow”**.

- 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 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 testimoniali dell'immobile e delle prescrizioni dell'area, 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.

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.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili (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

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore 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 dell'edificio ai principi di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze testimoniali dell'immobile e delle preesistenze storiche dell'area, 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 con 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 ribadisce comunque che tutti gli interventi che si intenderà intraprendere andranno comunque realizzati 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 dei 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.

Al fine di giungere ad un'ipotesi condivisa di valorizzazione della villetta a schiera, l'Agenzia del demanio ha avviato una costruttiva collaborazione con il comune di Lardirago; il processo di valorizzazione è stato avviato con la manifestazione di interesse al Protocollo d'Intesa in previsione della sottoscrizione dello stesso.

Si propone un modello di recupero che punti alla valorizzazione del bene nonché al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali consoni alle specificità del territorio.

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti e, considerata l'assenza di regimi vincolistici, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse. Il bene, appartenente patrimonio "minore", si inserisce in un processo di valorizzazione che punta alla definizione di un modello di recupero correlato ad attività turistico – ricettive (es. bed and breakfast / affittacamere), ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale e per la scoperta del territorio, coerentemente con quanto disposto dal P.G.T. comunale. Le funzioni previste si configurano, quindi, non solo come attività e servizi di supporto al ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, ma anche quale occasione di promozione del territorio e del turismo sostenibile.

L'idea progettuale non prescinde dalle relazioni dell'immobile con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, rispettandone i caratteri ambientali, paesaggistici e culturali.

Si prevedono interventi manutentivi di tipo ordinario o straordinario, effettuati senza aumenti di superficie o di volume, che garantiscano il recupero del bene nella sua unitarietà, in coerenza con il sistema edilizio di cui l'immobile fa parte, e consentano l'accessibilità e fruibilità pubblica della villetta.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione dell'immobile "villetta a schiera", 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 e storico – culturale in cui il bene è inserito, **salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali** con l'obiettivo di potenziare la fruizione del/degli itinerari storico – religiosi e ciclopedonali di riferimento.

La valorizzazione sarà l'occasione per favorire la scoperta e la promozione del territorio e, quindi, di rilancio ed incentivazione turistica.

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:

- B&B, affittacamere;
- attività commerciali;
- punti informativi e didattici.

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 che, inserite in un contesto di valorizzazione correlato all'ambito storico locale e naturalistico del fiume Olona e grazie all'ampliamento dell'offerta turistico – ricettiva, consentiranno di vivere ed apprezzare pienamente il territorio nella sua integrità.

I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza storico-artistica del bene.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell' immobile

Nella trasformazione:

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:
 - *manutenzione ordinaria;*
 - *manutenzione straordinaria;*
 - *ristrutturazione edilizia leggera;*
 - *risanamento conservativo.*

- non saranno previste invece le seguenti categorie e modalità di intervento:
 - *nuova costruzione;*
 - *ampliamento;*
 - *demolizione e ricostruzione;*
 - *nuove volumetrie o alterazione dei prospetti.*

Per gli immobili di particolare pregio storico - architettonico dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro.

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

▪ Ciclovía VENTO

VENTO è il progetto di una dorsale cicloturistica di **679 Km totali**, che si sviluppa da **Venezia a Torino**, attraverso un'infrastruttura leggera, costeggiando il **Fiume Po** con il coinvolgimento delle Autorità Fluviali AIPO e AdBPO e attraversando le **città più note** ma anche alcuni luoghi dell'**entroterra**, punta a rappresentare un nuovo modello di sviluppo, ispirato a diversi paesi Europei che già l'hanno attuato e che possa rilanciare l'economia locale dei territori attraversati con un progetto sostenibile e localizzato, volto a creare nuove opportunità di occupazione nel campo del cicloturismo e della cultura, richiedendo un basso investimento iniziale ma con un alto riscontro dal punto di vista socioculturale. VENTO è al tempo stesso un progetto di tracciato e di infrastruttura che consentirà di realizzare la pista ciclabile più lunga d'Italia e una delle più lunghe d'Europa, attuando parte di uno dei tracciati Eurovelo, l'itinerario n. 8 Mediterranean Route, che rappresenta l'evoluzione naturale in chiave infrastrutturata e con elevati standard di sicurezza della ciclovía n. 2 della rete Bicitalia. La VENTO nei **paesaggi di grande interesse naturalistico**: *Parco Fluviale del Po e dell'Orba, Parco Regionale Fluviale del Trebbia, Parco Regionale Veneto del Delta del Po, Parco del Mincio, Parco del Ticino e lago Maggiore, Parco lombardo della valle del Ticino, Parco Oglio Sud, Parco dell'Adamello, Parco Oglio Nord, Coinvolgendo anche l'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità del Delta del PO e Federparchi, nonché il Consorzio di Bonifica di Piacenza, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, Federazione Ciclistica Italiana, Touring Club Italiano, FAI, WWF, Slow Food Italia, ACRI, Fondazione Cariplo.*



Lo stato del progetto

La VENTO esiste già, ma solo in parte, infatti dei 679 km della dorsale, ad oggi, 102 km sono tratti già pedalabili in sicurezza (pista ciclabile già esistente), 284 km sono tratti facilmente trasformabili in piste ciclabili (per la maggior parte si tratta delle sommità arginali), 293 km sono tratti che richiedono nuovi interventi.⁽¹⁾

Nella legge di Stabilità del 2016 è stato previsto un investimento di 91 milioni di euro per quattro "ciclovie di priorità nazionale" tra cui anche la VENTO, a cui si sono poi aggiunti ulteriori 84 milioni di euro per lo sviluppo del sistema nazionale di ciclovie turistiche (Legge di Stabilità 2017).

Per promuoverne il finanziamento e la realizzazione, il 27 luglio 2016 è stato firmato un Protocollo d'Intesa tra le quattro regioni del Po (Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna e Veneto), il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali. Il 25 ottobre del 2016 le Regioni firmatarie e il DASTU – Politecnico di Milano hanno stipulato un accordo secondo cui la Regione Lombardia, regione capofila, redigerà il progetto di fattibilità tecnico ed economica dell'intera ciclovía.

Il ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la direttiva ministeriale del 11 aprile 2017 ha finanziato **2,75 milioni** per il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la Ciclovía Vento, dal costo complessivo stimato di 129,70 milioni di euro.

⁽¹⁾ Fonte dati DASTU – Politecnico di Milano e <http://www.progetto.vento.polimi.it/>

2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

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



Cammini religiosi



Via Francigena
Cammino di Francesco
Cammino di San Benedetto
Cammino Celeste
Cammino Micaelico
Via Lauretana



Cammini storici



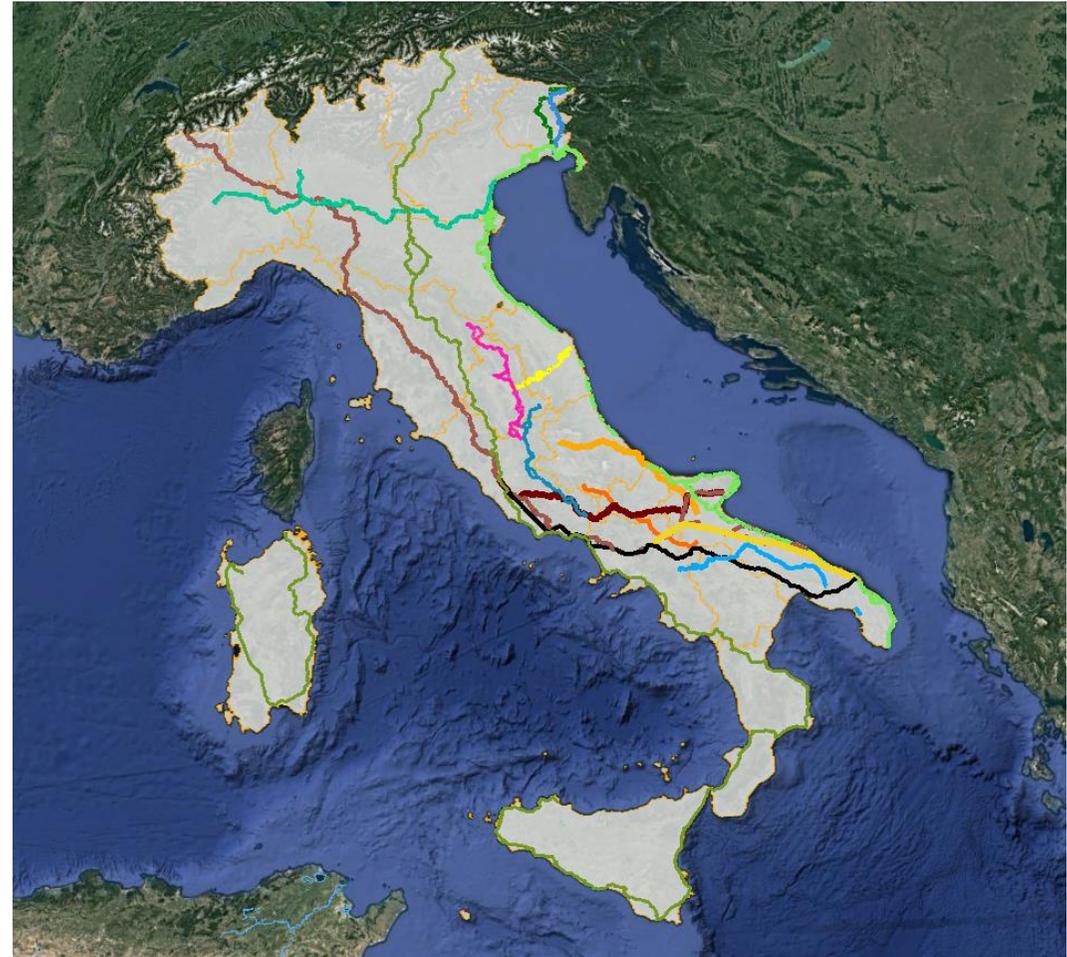
Via Appia
Via Appia Traiana
Regio Tratturo Magno
Regio Tratturo Pescasseroli - Candela



Ciclopiste / Ciclovie



Ciclopista del Sole
Ciclovía VEnTO
Ciclovía dell'Acquedotto Pugliese
Ciclovía Alpe Adria
Ciclovía Adriatica



2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

Regione: Lombardia

N° TRACCIATI PRESENTI: 3 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 6

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

LEGENDA

107,5 km

Via Francigena Nord (6 tappe)

- Province: 3
- Comuni: 29

Ciclopista del Sole

- Province: 1
- Comuni: 12

Ciclovia VENTO

- Province: 5
- Comuni: 70



Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Tappe tracciati storici/religiosi (Comuni / località)



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

3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico



- 1. FORTE ARDIETTI, Ponti sul Mincio (MN)
- 2. **VILLETTA A SCHIERA, Lardirago (PV)**
- 3. EX CASA DEL FASCIO, Quistello (MN)
- 4. EX MOLINO, Certosa di Pavia (PV)



LEGENDA

— Via Francigena del Nord

— Ciclovía Vento

— Ciclopista Sole

■ Immobili dello Stato

■ Immobili di altri Enti Pubblici



3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico

Lombardia

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

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

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



Lardirago è un comune di pianura nella provincia di Pavia con un'economia fondata essenzialmente sulle attività agricole.

Si estende sulla sinistra del fiume Olona, tra i comuni di Ceranova, Marzano, Roncaro, Sant'Alessio con Vialone e Bornasco.

Le sue origini sono antiche: già nel IX secolo infatti rientrava tra i possedimenti del monastero di San Pietro in Ciel d'Oro di Pavia e doveva rivestire un certo rilievo, come testimonia la presenza del castello, scelto come dimora dall'abate del monastero e che, verso la metà del 1400, ospitò il signore di Milano, Francesco Sforza, con una parte del suo esercito.

Il territorio comunale non presenta allo stato attuale significativi segni di espansione edilizia.

3. Inquadramento territoriale

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

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

Collegamenti ferroviari

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

Collegamenti aerei

-  Linate
-  Malpensa
-  Orio al Serio



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Lardirago sorge a circa 7 Km a nord di Pavia, all'incrocio di antiche strade che connettevano e connettono ancora, l'Oltrepo e le terre pavese con Milano e Pavia con Lodivecchio; è caratterizzato da un rapporto inscindibile con l'Olona, fiume prealpino di sorgenti varesine che, seppur incanalato su Milano, grazie all'alimentazione delle risorgive mantiene un corso perenne, capace di movimentare, col suo andamento tortuoso e poco scavato, il paesaggio della Campagna Soprana e Sottana tra Ticino, Lambro, Po e lo stesso Olona. L'area su cui sorge il paese costituisce infatti quasi un largo piano terrazzato, appena rialzato sulla riva sinistra del fiume.

Il territorio comunale disegna un profilo geometrico regolare, senza variazioni altimetriche di rilievo, e questa caratteristica orografica si riflette sul centro abitato, che presenta un andamento plano-altimetrico pianeggiante e che, fino alla metà del XX secolo, ha conservato pressoché inalterato il suo aspetto rurale: si è poi sviluppato con la realizzazione di nuove strade, fiancheggiate da costruzioni residenziali e da edifici di destinazione pubblica.

Lardirago fu signoria del monastero di San Pietro in Ciel d'Oro di Pavia e nel XVI secolo fu assegnato al Collegio Ghislieri, di cui fu feudo fino al XVIII secolo.

Dal punto di vista monumentale, degni di rilievo sono il Castello di Lardirago (XIV secolo) e la chiesa parrocchiale, intitolata al Santissimo Corpo di Cristo e a San Zenone vescovo, la cui costruzione probabilmente risale all'abate Ettore Rossi del monastero di San Pietro in Ciel d'Oro di Pavia.

Il Castello, tipica costruzione del periodo Visconteo, edificata a completamento di preesistenti strutture fortificate, fa parte di un complesso architettonico vincolato dalla competente Soprintendenza, ed include il Ricetto (ubicato a sud del Castello) e la vicina cascina Corte Grande, composta da più edifici prospicienti una grande corte di forma quadrangolare, secondo il tradizionale schema della cascina lombarda.



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale – Il Castello di Lardirago

Il Castello di Lardirago è un imponente maniero visconteo, ubicato sopra un terrazzamento naturale in prossimità del fiume Olona, appena fuori dal centro abitato.

La realizzazione del castello, in base ai tratti architettonici originari, si può datare intorno alla prima metà del XIV secolo, a completamento di preesistenti strutture fortificate databili all'XI e XII secolo, e nel corso del tempo ha subito numerose distruzioni e vari rifacimenti (nel 1499 fu in parte distrutto dalle truppe di Luigi XII).

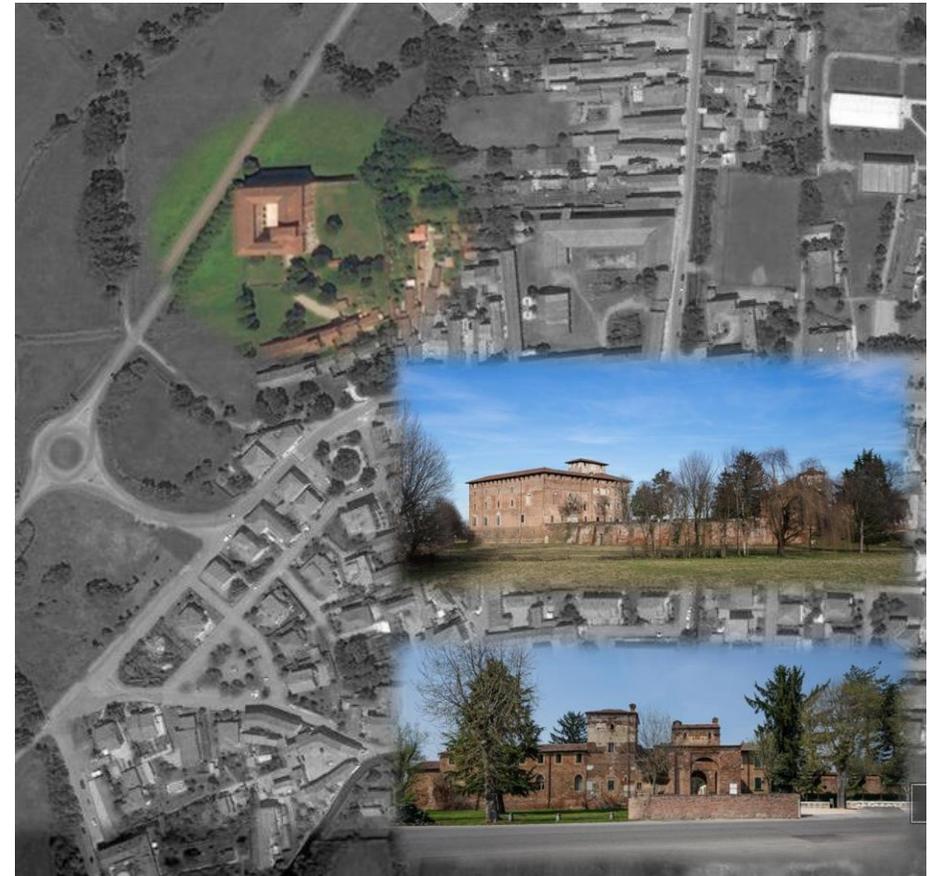
Si tratta di un complesso cinto da mura e da fossato, composto da due edifici separati costruiti sui resti di un preesistente castello:

- il corpo anteriore, a forma lineare, presiede l'entrata, protetta da un rivellino ed in origine da due ponti levatoio, interno ed esterno;
- il castello vero e proprio, di impianto quadrangolare con cortile interno dotato di portico ad archi acuti.

In passato il Castello ha svolto funzioni di difesa, residenza aristocratica, deposito e custodia delle messi, oltre che di amministrazione del territorio circostante.

Nel 1569 Papa Pio V attribuì il feudo di Lardirago, con il suo castello altomedievale, al Collegio Ghislieri di Pavia, così da garantire al collegio stesso le rendite necessarie ad assolvere ai compiti istituzionali demandati. Questa decisione, unita a donazioni e lasciti di numerosi benefattori accumulatisi negli anni, ha permesso al collegio un'autonomia di gestione mantenuta nei secoli.

Il Collegio Ghislieri, tuttora proprietario del castello, negli ultimi anni, ha investito nel restauro e nella ristrutturazione del complesso, destinandolo a sede prestigiosa di un moderno centro-congressi e di molteplici attività culturali.



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

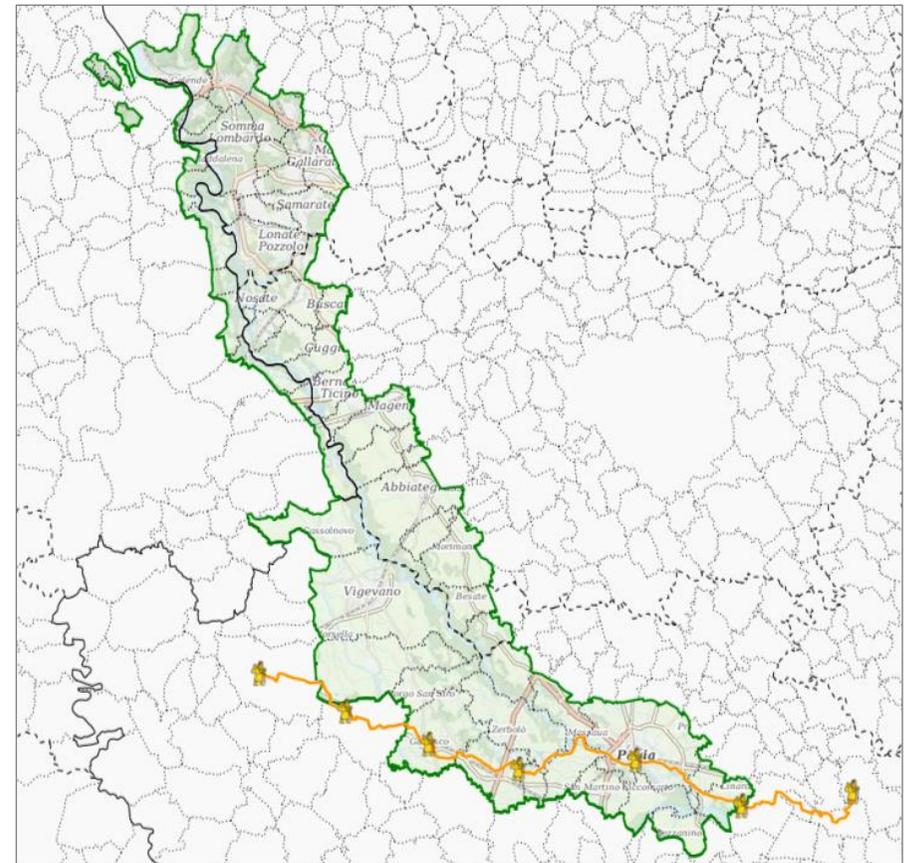


Il Parco del Ticino, primo Parco regionale d'Italia, nasce nel 1974 per la tutela e la salvaguardia ambientale del territorio lombardo presente lungo il corso del fiume Ticino, per difendere il fiume e i numerosi ambienti naturali dagli attacchi dell'industrializzazione e di un'urbanizzazione sempre più invasiva.

Si estende dal Lago Maggiore alla confluenza con il fiume Po, su una superficie complessiva di circa 92.000 ettari, di cui circa 20.500 tutelati a Parco Naturale, e comprende l'intero territorio amministrativo dei 47 Comuni lombardi collocati lungo il tratto del fiume Ticino compreso tra il lago Maggiore e il fiume Po, nelle province di Varese, Milano e Pavia.

L'obiettivo è conciliare le esigenze della protezione ambientale con quelle sociali ed economiche delle numerose comunità presenti nell'aria, una delle più densamente popolate d'Italia, applicando un sistema di protezione differenziata alle aree naturali, agricole e urbane.

Grazie al suo patrimonio di natura, paesaggio, arte e storia, la Valle del Ticino, nel 2002, è stata riconosciuta dall'UNESCO come Riserva della Biosfera.



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

PARCO FAUNISTICO OASI DI SANT'ALESSIO

L'Oasi di Sant'Alessio, distante circa 2 km da Lardirago, si trova nel parco che circonda il Castello di Sant'Alessio, la residenza dei nobili Beccaria, probabilmente usata come casa di caccia per la vicinanza al Parco Visconteo (a est-sud-est di Certosa di Pavia).

Nel 1973 Antonia e Harry Salamon, acquistano il Castello di Sant'Alessio e la poca terra che lo circondava, con l'intento di allevare e reintrodurre in natura specie animali a rischio. Nel 1993 trasformano l'Oasi in un servizio, aprendola al pubblico.

Oggi è un'oasi naturalistica e parco faunistico, unico al mondo dove osservare da vicino innumerevoli animali selvatici e animali in cattività inseriti in precisi progetti di conservazione e reintroduzione.



PARCO VISCONTEO

Il Parco Visconteo di Pavia (1365-c.1525), primo parco in Europa di epoca moderna dedicato alla caccia e alla vita cortese, fu riserva di caccia e luogo di svago, prima dei Visconti e successivamente degli Sforza.

Era circondato da mura, ben collegato al Castello e alla città di Pavia, suddiviso in Parco Vecchio, confinante a sud con il Castello Visconteo di

Pavia, e Parco Nuovo, che giungeva fino alla Certosa di Pavia. Dopo gli Sforza, iniziò la decadenza del Parco che nel 1525 fu teatro della famosa battaglia di Pavia. In tale occasione furono aperte numerose

brecce, e in seguito ampi tratti di muratura caddero o furono asportati per

reimpiegare i mattoni, sino alla sua totale demolizione.

Oggi non esistono più i confini di quel Parco ma un territorio pieno di luoghi da visitare in cui è rimasta traccia dei nomi delle Porte del Parco.



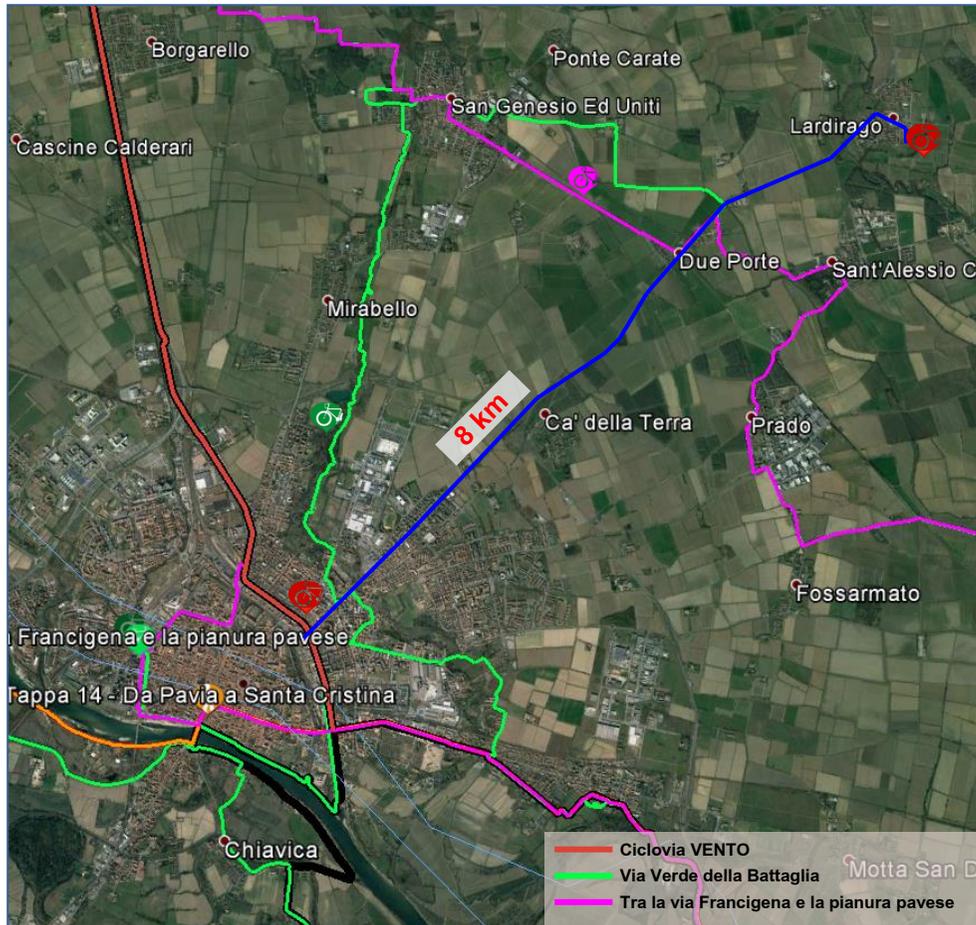
Ricostruzione dei confini originari del parco



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta cicloturistica



Focus sui percorsi ciclabili presenti nel territorio

Il Comune di Lardirago dista circa 8 km dalla ciclovía VENTO, che si raccorda in direzione Sud al comune di Pavia (tappa della via Francigena) ed in direzione Nord al comune di Milano.

Nel territorio circostante sono presenti percorsi ciclabili secondari che collegano il comune con i paesi limitrofi; Lardirago dista, infatti, circa 2 km dal punto in cui si incrociano le ciclovie tra Belgioioso e Pavia e tra la via Francigena e la pianura pavese.

Proseguendo lungo la pista tra la via Francigena e la pianura pavese in direzione Nord (nel tratto in cui si sovrappone alla via verde della Battaglia), è possibile raggiungere il comune di Certosa di Pavia e la ciclovía VENTO e l'Eurovelo 5.

 Ciclovía VENTO → distanza dal Comune ≈ 8 km

 Tra Belgioioso e Pavia → distanza dal Comune ≈ 2 km

 Tra la via Francigena e la pianura pavese → distanza dal Comune ≈ 2,1 km

 La via verde della Battaglia → distanza dal Comune ≈ 5,7 km

3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

Lardirago è piccolo comune posto nel Pavese centro-orientale, sulla riva sinistra del fiume Olona, le cui origini vengono fatte risalire al IX secolo; conserva ancora oggi l'antico aspetto del "borgo" con le sue tradizioni.

Le antiche e illustri origini di Lardirago trovano testimonianza nel patrimonio storico e monumentale pervenuto ai giorni nostri, tra cui spiccano il Castello di Lardirago (XIV secolo), la chiesa parrocchiale, intitolata al Santissimo Corpo di Cristo e a San Zenone vescovo, la cui costruzione risulta probabilmente antecedente al X secolo, e le "corti rurali", tra le quali risulta di particolare interesse la cascina "Corte Grande"

Oltre ai beni monumentali, Lardirago offre un suggestivo patrimonio naturalistico originato dal legame dei luoghi con il fiume Olona ed il suo percorso fluviale, e da cui discende un'articolata rete di canali e di antichi ponti.

Il contesto territoriale si presta bene a tipologie di turismo legate ai percorsi ciclopedonali ed alla natura ma anche di tipo culturale, coinvolgendo l'area centrale e periferica del comune. In tal senso è lecito ritenere che il patrimonio storico e paesaggistico possa diventare strumento di sviluppo e promozione del territorio attraverso interventi equilibrati di rilancio ed incentivazione turistica supportati da strutture e servizi adeguati allo scopo. La festa del Patrono, San Sebastiano, rappresenta uno degli eventi di maggior rilievo per la comunità locale ed in occasione di tale ricorrenza si svolge una fiera con esposizione e vendita di bestiame e merci varie.

Allo stato attuale, nonostante le potenzialità del luogo, la capacità ricettiva è legata prevalentemente alla ristorazione; si riscontra, quindi, la possibilità di ampliare l'offerta turistico – ricettiva attraverso strutture in grado di offrire servizi di supporto al turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, in coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI.



4. Immobile

4.1 Localizzazione

La località

Villetta a schiera: Lardirago

LEGENDA

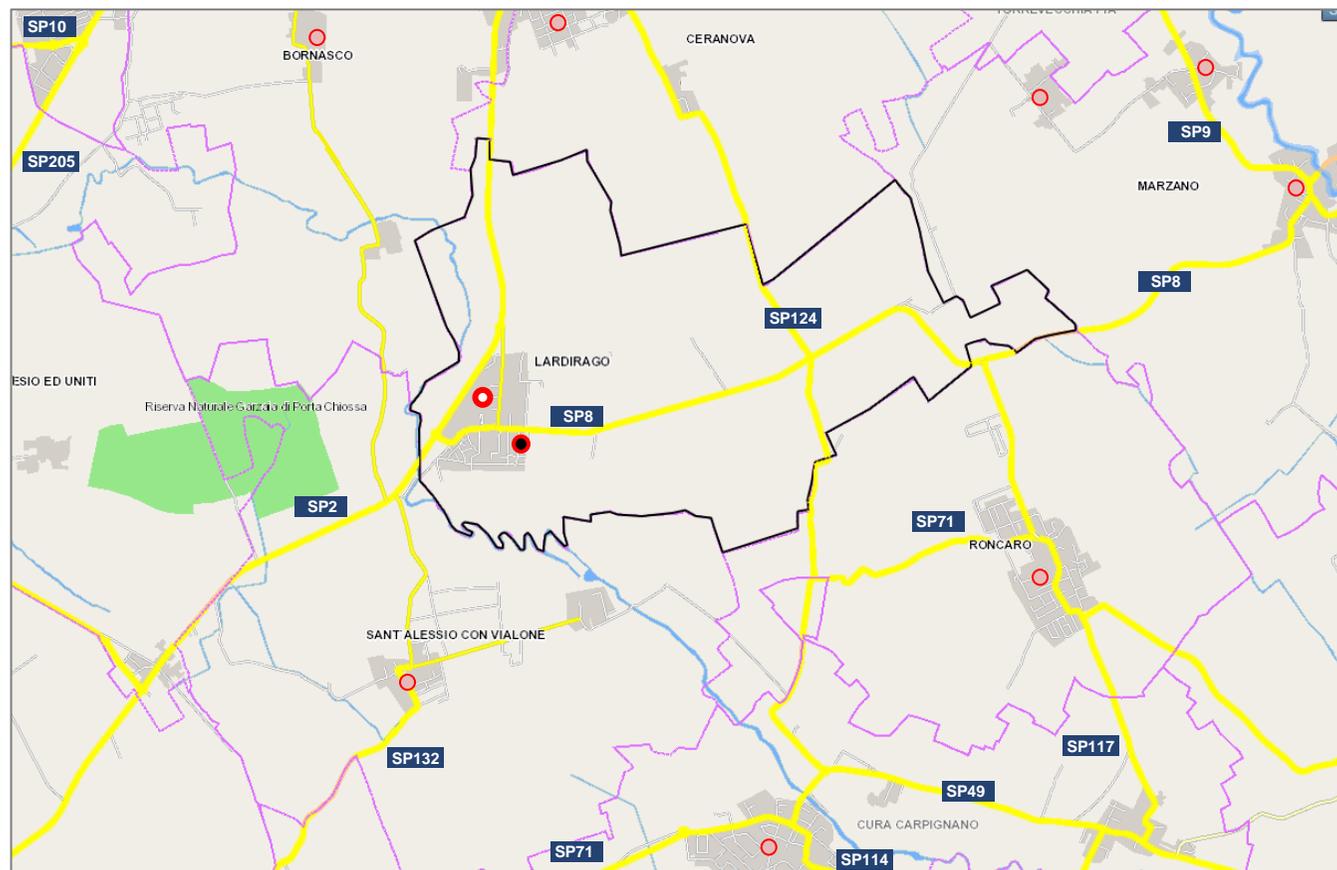
Il territorio e i collegamenti

-  Confini comunali
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene

Il Comune di Lardirago e il territorio provinciale



Lardirago



4. Immobile

4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

L'immobile fa parte di un complesso di cinque villette a schiera edificate presumibilmente agli inizi degli anni '80.

Il bene è articolato su due piani fuori terra oltre al piano interrato; presenta una struttura portante mista con copertura piana, rivestimento esterno in blocchi di calcestruzzo, infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in pvc.

Al piano terra l'ingresso si apre in un soggiorno, dal quale è possibile accedere alla cucina e al bagno. Una scala interna conduce al primo piano, composto da due camere (di cui una dotata di balcone per l'intera larghezza e prospiciente Via Donizetti) e da un bagno.

La villetta è dotata di un'ampia autorimessa al piano interrato, raggiungibile dall'interno per mezzo di una scala posta al piano terra e separata dal soggiorno tramite porta, mentre l'accesso carraio dall'esterno è permesso da rampe e tunnel comuni al complesso edilizio. Il tetto è accessibile attraverso una botola, con scala in acciaio apribile, posta nella copertura del corridoio del primo piano.

L'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva all'immobile, è formata da due piccoli giardinetti, uno fronteggiante Via Donizetti, l'altro posto nella parte retrostante dall'abitazione.



DATI CATASTALI

Comune di Lardirago

NCEU

Foglio 7, p.IIa 660, subb. 1 / 2

NCT

Foglio 7, p.IIa 660

— Perimetro proprietà



COMUNE: Lardirago (PV)

● LOCALITA':

INDIRIZZO: Via Donizetti n.12

COORDINATE GEORIFERITE:

lat. N 45°14'5.61"

long. E 9°14'7.55"

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no

STATO CONSERVATIVO: *sufficiente*

 Sup. territoriale 116 mq

 Sup. lorda 145 mq



4. Immobile

4.3 Caratteristiche fisiche

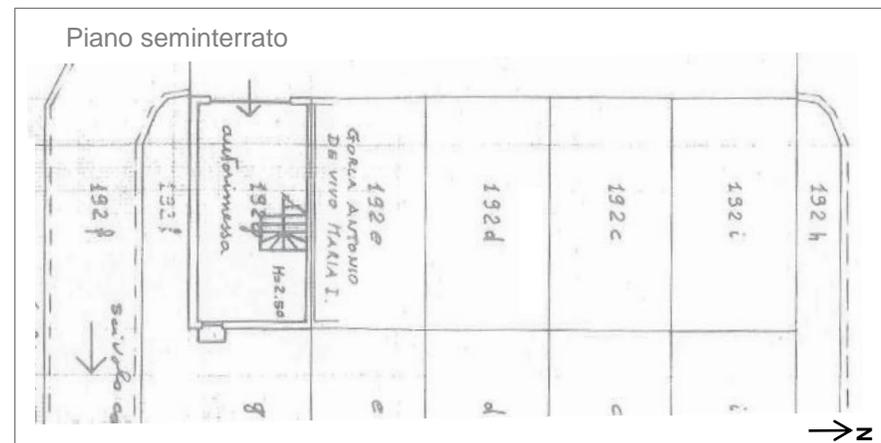
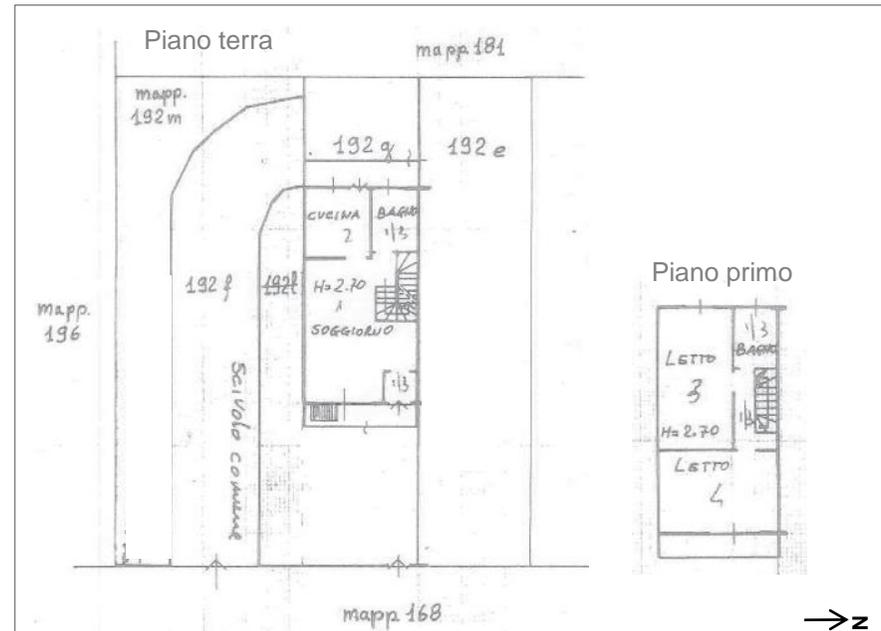
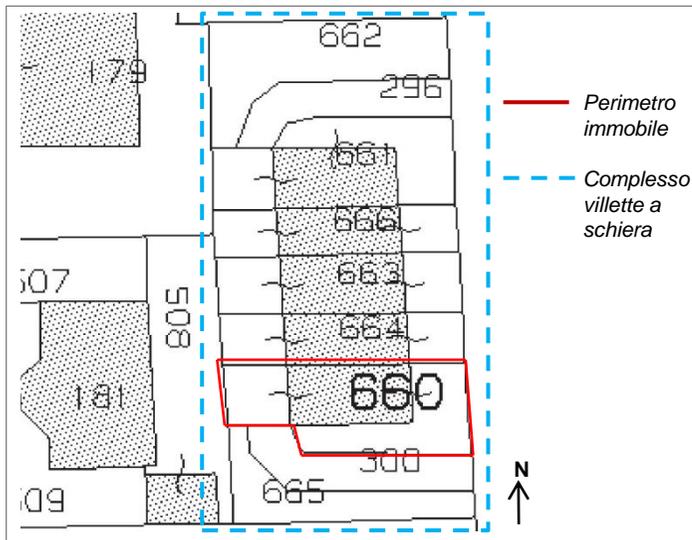
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 116
Superficie sedime:	mq 51
Superficie utile lorda:	mq 145
Superficie netta:	mq 131
Volume fuori terra:	mc 306

Parametri edilizi

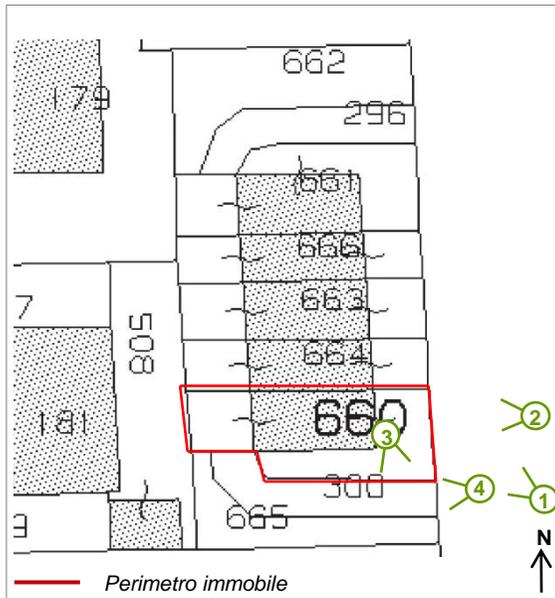
Incidenza media della muratura 10% della s.u.i.



4. Immobile

4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



4. Immobile

4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



4. Immobile

4.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Non soggetto ad interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004

IL CONTESTO

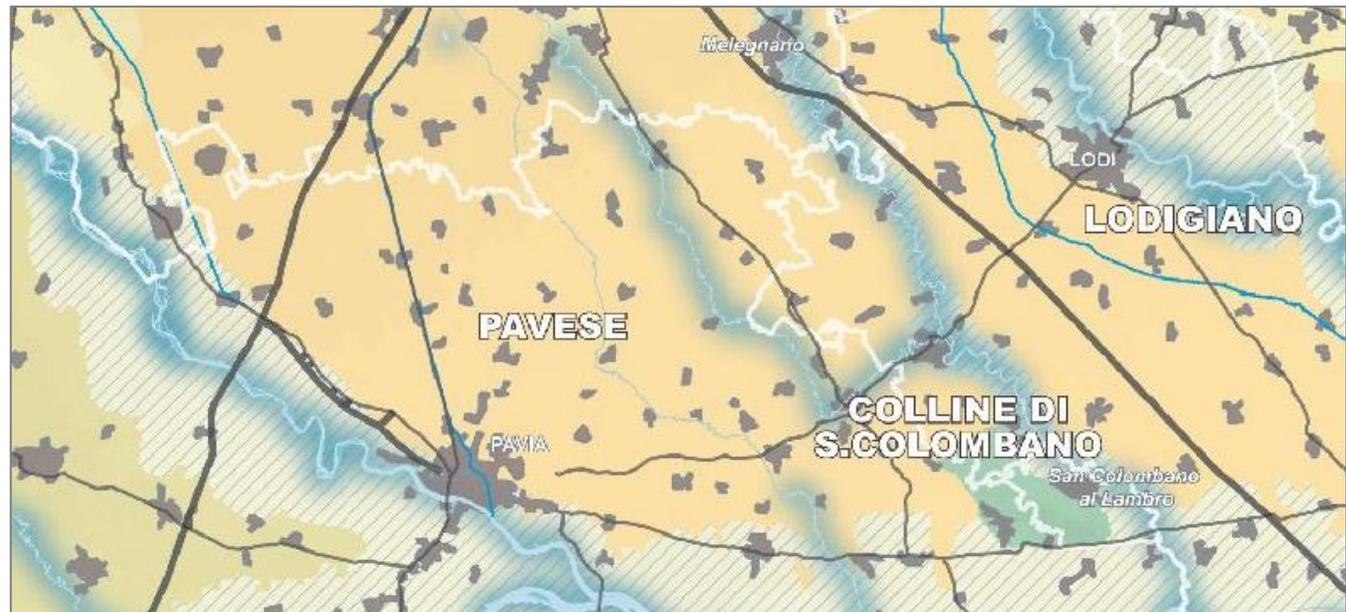
Beni paesaggistici: D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c

PTR (Piano Territoriale Regionale): in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D. lgs. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001.

PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale): "Ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici"

PTR - Piano Territoriale Regionale

Adottato con D.C.R. n.874 del 30 luglio 2010, e successive controdeduzioni alle osservazioni al PTR approvate dal Consiglio Regionale, con D.C.R. n.951 del 19/01/2010 che integrano e modificano la versione precedente



Tav. A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

LEGENDA

	Fascia bassa pianura
	Paesaggi delle fasce fluviali
	Paesaggi delle colture foraggere
	Paesaggi della pianura cerealicola
	Paesaggi della pianura risicola

4. Immobile

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

<p>PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE <i>(PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n.874 del 30 luglio 2010, e successive controdeduzioni alle osservazioni al PTR approvate dal Consiglio Regionale, con DCR n.951 del 19/01/2010 che integrano e modificano la versione Precedente)\</i></p>	<p>PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE <i>(P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n.2 dell'11/03/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n.13 del 26/03/2014, approvato con Deliberazione C.C. n.19 del 04/08/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.47 del 19/11/2014 e successiva Variante per correzione errori materiali approvata con Deliberazione C.C. n.28 del 06/07/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.46 del 16/11/2016)</i></p>
<p><i>Il P.T.R. che, in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D. lgs. 42/2004), individua per il territorio comunale di Lardirago le seguenti prescrizioni ed ambiti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ambiti tutelati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (P.T.R. - Piano Paesaggistico - Relazione Generale – Vol.1);</i> - <i>Sistema Territoriale della Pianura Irrigua (P.T.R. - Piano Paesaggistico – Vol.5).</i> 	<p><i>Nell'ambito del P.G.T. vigente l'immobile rientra nei seguenti ambiti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>zona "B1" – residenziale esistente di completamento, di cui all'art. 81 delle N.T.A (Tav. 7 "Carta delle previsioni di piano");</i> - <i>Classe 2 (gialla) di fattibilità geologica – fattibilità con modeste limitazioni, di cui all'art. 99 delle N.T.A (la classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico – costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa).</i>

4. Immobilità

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI PAVIA

PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n.874 del 30 luglio 2010, e successive controdeduzioni alle osservazioni al PTR approvate dal Consiglio Regionale, con D.C.R. n.951 del 19/01/2010 che integrano e modificano la versione precedente

Ambito regionale LOMBARDIA

NORME PER COMPONENTI

"PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA – Documento di Piano"

- Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni) ;
- Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali, rischio integrato);
- Assetto economico/produttivo (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere);
- Paesaggio e patrimonio culturale;
- Assetto sociale.

NORME PER PAESAGGI LOCALI

"PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA - Piano Paesaggistico – Vol.5"

- Sistema Territoriale della Pianura Irrigua

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Il Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche (D. Lgs. 42/2004) ed il P.G.T. del comune di Lardirago (Tav.2 - Carta dei vincoli vigenti), coerentemente con il P.T.R. - Piano Paesaggistico - Relazione Generale – Vol.1, individuano con riferimento al fiume Olona il vincolo ricompreso nella lettera c, comma 1 dell'art. 142, ovvero:

"Aree tutelate per legge"

(articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: (...)

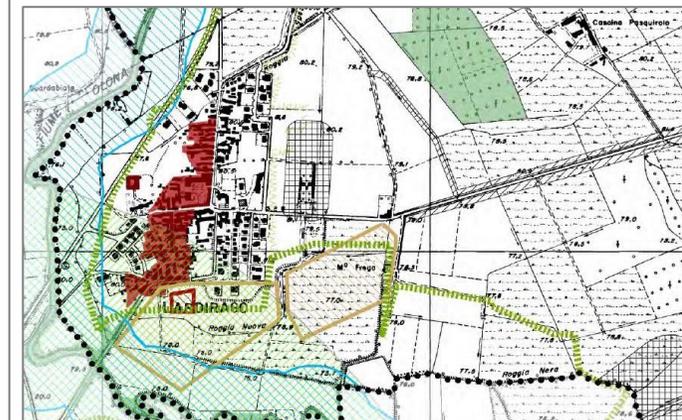
c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (...).



Estratto "Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche (D. Lgs. 42/2004)"

LEGENDA

- Aree di rispetto dei laghi
- Strade principali
- Rete viaria secondaria



PGT Lardirago, Tav.2 – Carta dei Vincoli

LEGENDA

- Sponde fiumi e torrenti (150 m)
- Aree boscate

4. Immobilità

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

Approvato con DCP n. 30/26209 del 23 aprile 2015 e pubblicato sul BURL - serie avvisi e concorsi n° 37 del 9 settembre 2015.

Ambito provinciale PAVIA

Art. II - 43 Ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici

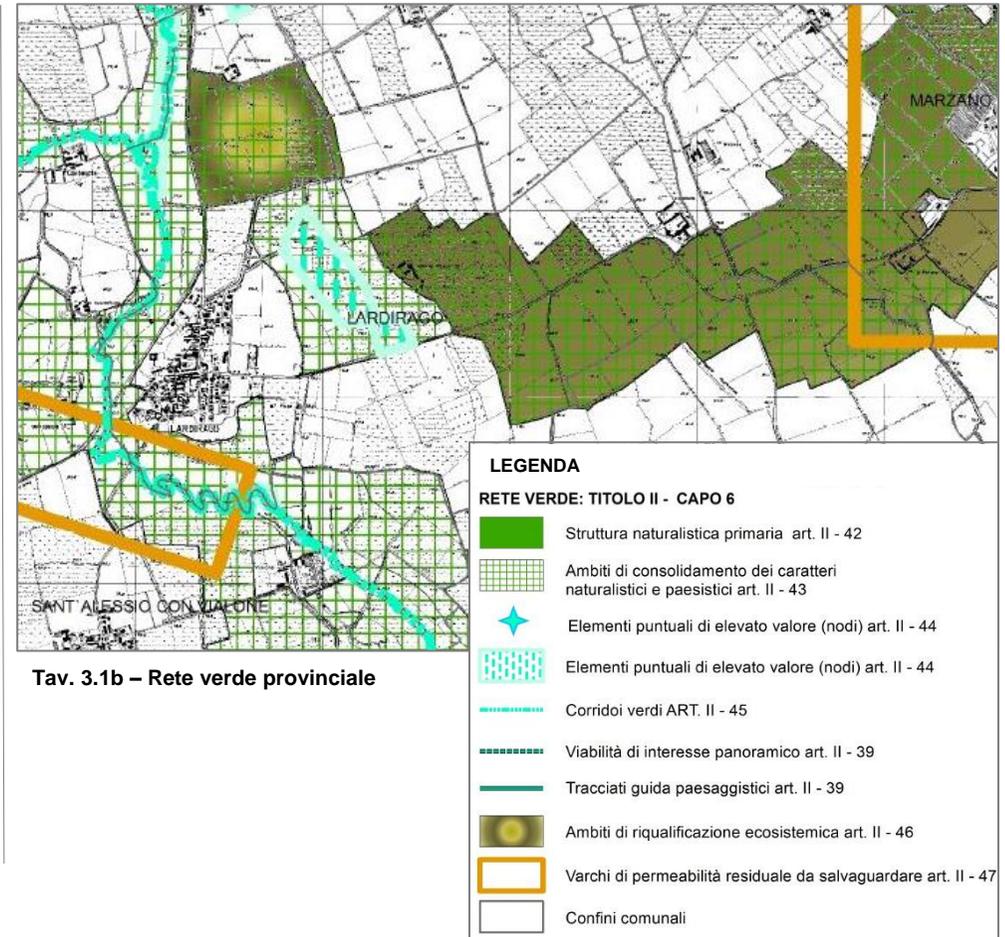
1. A questi ambiti è riconosciuta una specifica valenza strutturale e funzionale per la Rete Ecologica Provinciale e per la Rete Verde Provinciale e riguardano:

- i versanti collinari a morfologia più accentuata e/o ad esposizione meno favorevole, quindi meno inclini all'utilizzo intensivo dei suoli;
- i versanti della montagna appenninica a morfologia più blanda e quindi interessati da destinazioni agricole, comunque poco intensive e pertanto compatibili con il mantenimento di una buona complessità ecosistemica;
- altre aree di pianura ove fattori soprattutto strutturali hanno limitato la pressione agricola, favorendo la conservazione di taluni elementi residuali dell'ecosistema (es. area dei dossi lomellini; la collina Banina; ecc.).

2. (D) L'insieme complessivo degli elementi fisici strutturanti i diversi ambiti concorrono alla definizione di areali funzionali alle connessioni ecologiche di livello locale e sovralocale, garantendo, al contempo, il mantenimento delle permeabilità ecologiche e percettive nei territori della pianura.

3. Obiettivi specifici:

- tutela degli elementi ecosistemici e paesistici ancora presenti negli ambiti interessati;
- consolidamento dei caratteri connotativi, ovvero incremento del patrimonio di naturalità e paesistico presenti, attraverso interventi di rinaturazione polivalente in grado di aumentarne le capacità di servizio per uno sviluppo sostenibile del territorio;
- valorizzazione degli ambiti incentivandone la funzione di servizio ecosistemico al territorio e la fruizione umana in forma ecosostenibile;
- controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità. (...)



4. Immobilità

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n.2 dell'11/03/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n.13 del 26/03/2014, approvato con Deliberazione C.C. n.19 del 04/08/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.47 del 19/11/2014 e successiva Variante per correzione errori materiali approvata con Deliberazione C.C. n.28 del 06/07/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.46 del 16/11/2016

NTA: Ambito "B1" residenziale esistente di completamento (art. 81)

NTA – art. 81

Sono le aree edificate e consolidate ad uso prevalentemente residenziale che non presentano valori storici, architettonici, e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico – igienica. Sono aree già dotate in tutto o in parte di urbanizzazione (...).

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e uffici pubblici;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative;
- d) ristoranti, bar, locali di somministrazione;
- e) commercio al dettaglio.

INTERVENTI AMMESSI

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia.



•Tav. 7 - "Carta delle previsioni di piano"

LEGENDA



AMBITO "B1" RESIDENZIALE ESISTENTE
DI COMPLETAMENTO

4. Immobilità

4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE

PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n.874 del 30 luglio 2010, e successive controdeduzioni alle osservazioni al PTR approvate dal Consiglio Regionale, con D.C.R. n.951 del 19/01/2010 che integrano e modificano la versione precedente.

Stralcio "PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA - Piano Paesaggistico - Relazione Generale – Vol.1"	Categoria Art. 142 D.Lgs 42/2004	Norme e Indirizzi del P.P.R.	Altre norme e leggi di riferimento	Indicazioni pianificazione sovracomunale
<p><u>AMBITI TUTELATI AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D. LGS. 42/2004</u> Le integrazioni introdotte nel quadro normativo comportano anche un completamento, a livello regionale, delle indicazioni in essere in riferimento all'attenta gestione degli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e succ. mod. e int.. La tabella che segue restituisce sinteticamente i riferimenti del piano paesaggistico e delle pianificazioni paesaggistiche di settore o sottordinate, nonché dei numerosi atti e leggi regionali, che gli enti locali devono assumere come necessario riferimento per la corretta gestione di questi ambiti. In realtà gli ambiti individuati dalla legge spesso si sovrappongono tra di loro, la tabella appoggiandosi alla loro definizione ne semplifica, non solo concettualmente ma anche in termini giuridico-normativi, le disposizioni in essere.</p>	lett. b) fascia di 300 mt dei laghi	Normativa P.P.R. articoli 17, 19 e 24	D. Lgs. 152/06 e s.m.i. L.183/89 l.r. 26/03	P.A.I. P.Tu.A.
<p>La tabella che segue restituisce sinteticamente i riferimenti del piano paesaggistico e delle pianificazioni paesaggistiche di settore o sottordinate, nonché dei numerosi atti e leggi regionali, che gli enti locali devono assumere come necessario riferimento per la corretta gestione di questi ambiti. In realtà gli ambiti individuati dalla legge spesso si sovrappongono tra di loro, la tabella appoggiandosi alla loro definizione ne semplifica, non solo concettualmente ma anche in termini giuridico-normativi, le disposizioni in essere.</p>	lett. c) fascia di 150 mt dei corsi d'acqua	Normativa P.P.R. articoli 17, 20, 21 e 24	D. Lgs. 152/06 e s.m.i. L.183/89 l.r. 26/03	P.A.I. P.Tu.A.
<p>La tabella è solo uno schema che evidenzia leggi, normative, pianificazioni ed atti regionali che incidono in modo specifico sulla categoria evidenziata, che si aggiungono comunque, con riferimento specifico a quel settore, alle altre indicazioni e disposizioni in essere e, in particolare:</p>	lett. d) montagne oltre i 1600 mt Alpi i 1200 mt Appennino	Normativa P.P.R. articoli 17, 22 e 24		
<ul style="list-style-type: none"> - l'art. 16 bis della Normativa di Piano che individua i riferimenti normativi e di indirizzo nonché le disposizioni specifiche per queste categorie di beni; 	lett. e) ghiacciai e circhi glaciali	Normativa P.P.R. articolo 17		
<ul style="list-style-type: none"> - la disciplina paesaggistica regionale complessiva contenuta nella parte seconda del titolo terzo della normativa del Piano Paesaggistico, con particolare attenzione all'applicazione degli articoli relativi alla viabilità di interesse paesaggistico (strade panoramiche e tracciati guida paesaggistici, strade storiche), ai belvedere e visuali sensibili e alla tutela dei centri nuclei e insediamenti storici, alla riqualificazione paesaggistica, alla tutela dei geositi e dei siti Unesco, alla costruzione della rete verde; 	lett. f) parchi e riserve naz. e reg.	Normativa P.P.R. articoli 17, 19, 20, 22, 24	Lr. 86/83 e succ. mod. e integr.	PTC Parchi Rete Natura 2000
<ul style="list-style-type: none"> - la d.g.r. 2121/2006, "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" e le correlate schede degli elementi costitutivi del paesaggio; 	lett. g) boschi e foreste	Normativa P.P.R. articoli 17, 20 e 24	Lr. 31/2008 d.g.r. 675/2005	PIF Provinciali Rete Natura 2000
<ul style="list-style-type: none"> - la descrizione delle Unità tipologiche e degli Ambiti geografici e gli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico nel loro complesso; - le disposizioni e gli indirizzi contenuti nei diversi strumenti del Piano del Paesaggio, con specifico riferimento a disposizioni contenute nei PTC provinciali e nei PGT; - Direttive e piani di gestione dei siti Rete Natura 2000. 	lett. i) zone umide D.P.R. 448/76	Normativa P.P.R. articoli 22 e 24	Specifici decreti ministeriali	Piani di gestione Rete Natura 2000

4. Immobile

4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI LARDIRAGO

P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n.2 dell'11/03/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n.13 del 26/03/2014, approvato con Deliberazione C.C. n.19 del 04/08/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.47 del 19/11/2014 e successiva Variante per correzione errori materiali approvata con Deliberazione C.C. n.28 del 06/07/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.46 del 16/11/2016.

 <p>COMUNE DI LARDIRAGO PROVINCIA DI PAVIA Via Vittorio Emanuele II n°5 Tel.0382-94003 / 0382-94459 - Fax 0382-944791 CAP. 27016 - CF e PART. I.V.A. 0049357088</p>		<p>Prot. n. 351 del 27.2.2017</p> <p>Spett.le AGENZIA DEL DEMANIO PEC: dre_Lombardia@pce.agenziadeldemanio.it</p>	
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n°2 del 6 febbraio 2017			
IL RESPONSABILE AREA TECNICA			
<ul style="list-style-type: none"> - Vista la richiesta presentata in data 02.02.2017 prot. n.283 dall'Ing. Agata Zinfollino in qualità di Responsabile U.O. Sviluppo Servizi – Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lombardia, con sede in Milano – Corso Monforte n. 32; - Visto l'estratto di mappa catastale allegato che fa parte integrante del presente certificato; - Visto il P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n°2 del 11.03.2014 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n°13 del 26/03/2014, approvato con Deliberazione C.C. n° 19 del 04/08/2014 e pubblicato sul BURL Serie avvisi e concorsi n.47 del 19.11.2014 e successiva Variante per correzione errore materiali approvata con Deliberazione C.C. n° 28 del 06.07.2016 e pubblicato sul BURL Serie avvisi e concorsi n.46 del 16.11.2016; - Visti l'art. 18 della Legge n. 47 del 28.02.1985 e l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001; - Esaminati gli atti d'ufficio; - Fatte salve minime imprecisioni dovute all'incongruenza delle basi planimetriche dello strumento urbanistico con quelle catastali: 			
CERTIFICA			
<p>che il sotto elencato terreno, sito in Comune di Lardirago ha la destinazione urbanistica di seguito riportata e osserva le prescrizioni dettate dai richiamati articoli delle normative vigenti (le eventuali suddivisioni delle superfici dei singoli mappali, indicate nel presente certificato, sono da considerarsi a carattere indicativo):</p> <ul style="list-style-type: none"> • estratto Tav. 7 "Carta delle previsioni di piano" del PGT in scala 1:5.000: 			
FOGLIO	PARTICELLA	Superficie in mq	DESTINAZIONE URBANISTICA
7	660	151	Ambito "B1" residenziale esistente di completamento di cui all'art. 81 delle NTA ricadente in "Classe 2A" di Fattibilità geologica
Lardirago, il 6 febbraio 2017			
		<p>IL RESPONSABILE AREA TECNICA Arch. Simona Pizzocaro</p>	
Comune di Lardirago Prot. n. 351 del 07-02-2017 partenzaCat. 6 Cl. 1			

NTA: Ambito "B1" residenziale esistente di completamento (art. 81)

Sono le aree edificate e consolidate ad uso prevalentemente residenziale che non presentano valori storici, architettonici, e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico – igienica. Sono aree già dotate in tutto o in parte di urbanizzazione (...).

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e uffici pubblici;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative;
- d) ristoranti, bar, locali di somministrazione;
- e) commercio al dettaglio.

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 116
Superficie sedime:	mq 51
Superficie utile lorda:	mq 145
Superficie netta:	mq 131
Volume fuori terra:	mc 306

Parametri edilizi

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

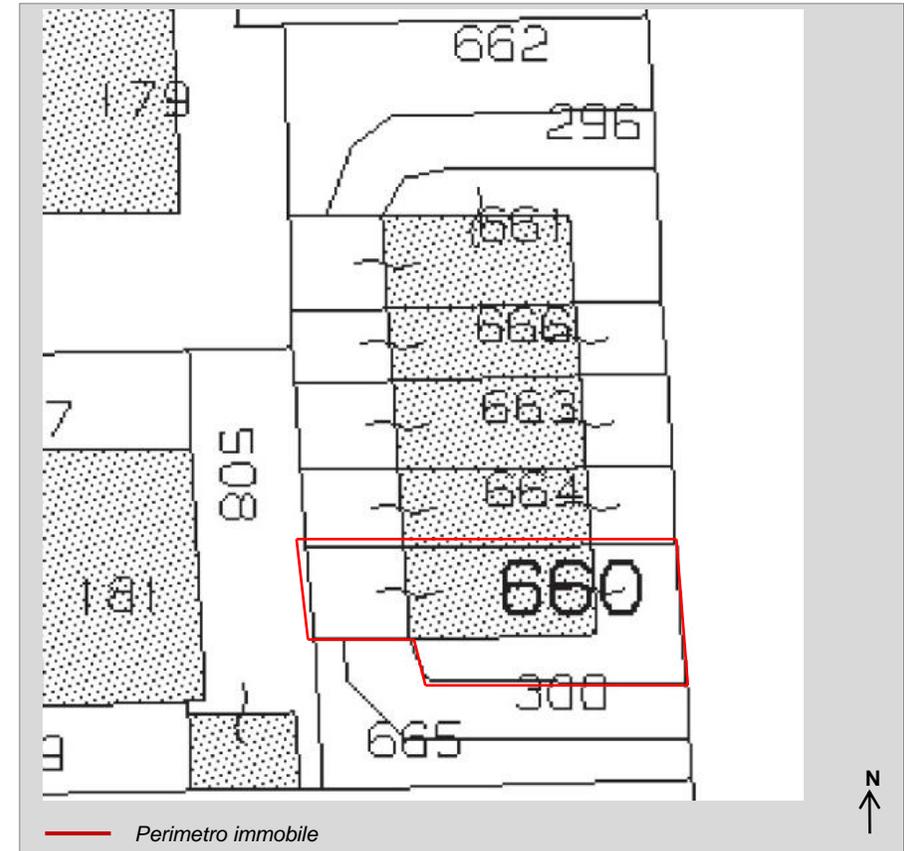
Nuovi usi

Per l'intera superficie, si prevedono le seguenti **destinazioni d'uso** di B&B, affittacamere, punti informativi e spazi dedicati per funzioni di presidio territoriale, oppure eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia come indicato nel P.G.T del Comune, art. 81 NTA.

L'immobile non è soggetto ad interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004.



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 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione 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.

5.2.1 Concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014

Al fine di promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell'offerta turistica e del sistema Italia, nonché favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, possono essere concessi in uso gratuito case cantoniere, caselli e stazioni ferroviarie o marittime, fortificazioni e fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni.

I concessionari sono selezionati mediante procedure ad evidenza pubblica nelle quali sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove in funzione delle spese di investimento sostenute dal concessionario.

Al momento della restituzione del bene, l'Ente proprietario acquisisce le eventuali migliorie realizzate, senza obbligo di corresponsione in favore del concessionario di alcun corrispettivo.

Tale strumento consente all'Ente proprietario/gestore di patrimonio immobiliare pubblico di trasferire l'onere delle spese per interventi di riparazione, ristrutturazione e/o manutenzione degli immobili a carico del concessionario.

Esso costituisce una deroga alla regola generale e, con particolare riferimento agli immobili appartenenti allo Stato, alla disciplina concernente i criteri e le modalità di concessione, soprattutto in relazione alla tipologia immobiliare, all'individuazione dei destinatari e alla durata della concessione.

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

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



Villetta a schiera, Lardirago (Pavia) - LOMBARDIA

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 forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione:

- **Manifestazione di interesse al Protocollo d'Intesa del Comune di Lardirago** in data 11.05.2017, in previsione della sottoscrizione del Protocollo d'Intesa
- **Protocollo d'Intesa tra Agenzia del Demanio e il Comune di Lardirago** in data 11.07.2017, n. prot. 830 per la valorizzazione 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 di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

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.

L'ipotesi progettuale dovrà essere compatibile con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Lardirago. La valorizzazione dell'immobile, infatti, sarà l'occasione per favorire la scoperta e la promozione del territorio, del contesto storico locale e naturalistico del fiume Olona, attraverso delle attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista.

Nella villetta a schiera è infatti ammessa da PGT la collocazione delle seguenti funzioni di residenza, servizi sociali di proprietà pubblica e uffici pubblici, associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative, ristoranti, bar, locali di somministrazione e commercio al dettaglio.

Tra le destinazioni previste, si è condiviso con il Comune la selezione di destinazioni compatibili e coerenti sia con il PGT che con il progetto CAMMINI e PERCORSI, quali B&B, affittacamere, attività commerciali di vicinato, punti informativi e spazi dedicati ad attività culturali e di promozione turistica del territorio.

Si potranno effettuare interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia leggera secondo la l.n. n. 98/2013, non sarà invece possibile intervenire con nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, nuove volumetrie e alterazioni dei prospetti.

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.

FOCUS FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

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. L'aggiudicazione della procedura di valorizzazione e gestione dell'immobile non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento se non espressamente indicato.

FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020

Si individuano potenziali finanziamenti nell'ambito delle risorse programmate nell'ambito del PROGRAMMA OPERATIVO FESR 2014-2020:

- **ASSE III - COMPETITIVITÀ PMI - ATTUAZIONE DELLE AZIONI III.3.B.2.1** « *supporto allo sviluppo di prodotti e servizi complementari alla valorizzazione di identificati attrattori culturali e naturali del territorio, anche attraverso l'integrazione tra imprese delle filiere culturali, turistiche, creative e dello spettacolo, e delle filiere dei prodotti tradizionali e tipici* » e **AZIONE III.3.B.2.2** « *Sostegno ai processi di aggregazione e integrazione tra imprese (reti di imprese) nella costituzione di un prodotto integrato nelle destinazioni turistiche* »

INIZIATIVA: «**VALORIZZAZIONE TURISTICO CULTURALE DELLA LOMBARDIA**» che si propone di supportare lo sviluppo di progetti aventi finalità di valorizzazione turistico culturale di attrattori culturali (patrimonio culturale immateriale; itinerari e cammini culturali; arte contemporanea; patrimonio archeologico)

ISTITUZIONE MISURA: DGR n 6405 del 27/03/2017

BENEFICIARI: partenariati costituiti da micro, piccole e medie imprese e da liberi professionisti dei settori: culturale e creativo (*arti visive, spettacolo dal vivo, editoria, musica, cinema e videogiochi, moda, design, comunicazione, marketing e digitale*); turismo (*strutture ricettive, tour operator, agenzie di viaggio*); distribuzione commerciale (*bar e ristoranti, commercio al dettaglio in sede fissa*); servizi ed artigianato innovativo e di qualità. Per il settore culturale e creativo è ammessa anche la partecipazione di Associazioni e Fondazioni che agiscono in regime di impresa. Il Partenariato che presenta il progetto integrato deve essere costituito **da almeno tre soggetti** appartenenti ad uno dei due settori.

CONTRIBUTO: contributi a fondo perduto nella misura massima del 70% del costo totale delle spese ammesse.

FONTI: <http://www.fesr.regione.lombardia.it/wps/portal/PROUE/FESR/assi/asse-3-competitivita-pmi>

http://www.fesr.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/18226da1-dc54-4fb3-b0ad-490e4ba81021/dgr+6405.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=18226da1-dc54-4fb3-b0ad-490e4ba81021

! BANDO DI PROSSIMA APERTURA

FOCUS FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020

- **ASSE III - COMPETITIVITÀ PMI - ATTUAZIONE DELLE AZIONI III.3.C.1.1** « Linea sviluppo aziendale» investimenti da realizzarsi nell'ambito di generici piani di sviluppo aziendale e « Linea rilancio aree produttive» investimenti per lo sviluppo aziendale legato a programmi di ammodernamento /ampliamento produttivo derivanti da piani di riqualificazione e/o riconversione territoriale di aree produttive dismesse, degradate o sottoutilizzate.

MISURA: « AGEVOLAZIONI LOMBARDE PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI AZIENDALI (AL VIA)»

ISTITUZIONE MISURA :DGR n 5892 del 28/11/2016

BENEFICIARI: PMI con sede operativa in Lombardia ed attive da almeno 24 mesi con codice ATECO primario appartenente ad una delle categorie previste nell'Allegato 2 dell'Avviso, oppure, indipendentemente dal codice Ateco primario di appartenenza le PMI iscritte all'Albo delle imprese agromeccaniche di Regione Lombardia, in attuazione del decreto n. 1132 del 17/02/2015, ai sensi della L.R. 31/2008 ART. 13 BIS **da almeno tre soggetti** appartenenti ad uno dei due settori.

CONTRIBUTO: garanzia (Fondo garanzia) e contributo a fondo perduto in c/capitale su finanziamenti (220 mln € 110 da Finlombarda spa + 110 da Intermediari finanziari convenzionali) concessi da Finlombarda spa ed Intermediari finanziari convenzionali.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE: domanda in via telematica utilizzando l'apposita procedura online SiAge collegandosi al sito www.siage.regione.lombardia.it. La domanda deve essere eseguita dal legale Rappresentante del soggetto richiedente. Non sono ammessi conferimenti di mandati e/o procure speciali a soggetti terzi

TERMINI: la procedura online aperta **a partire dalle ore 12,00 del giorno 5 luglio 2017 sarà disponibile sino al 31 dicembre 2019**, data di chiusura dello sportello

FONTI: <http://www.fesr.regione.lombardia.it/wps/portal/PROUE/FESR/Bandi/DettaglioBando/Agevolazioni/bnd-alvia-fesr>

! BANDO IN FASE DI APERTURA

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-imprese-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, Italiacamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek, etc.

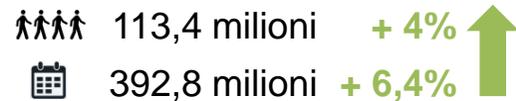
Il progetto è, inoltre, riconosciuto come iniziativa di interesse per diversi soggetti che operano negli ambiti del *Turismo Lento*, nonché del *Terzo Settore*, quali: *Fondazione con il Sud*, *CSVnet*, *Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF)*, *Comitato Vie Francigene del Sud*, *Cammini del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

Approfondimento - Ambito di Intervento

Ambito di intervento

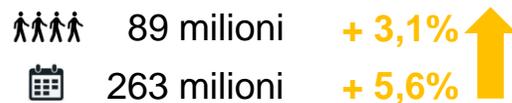
1.1 Flussi turistici

Ricettività anno 2015, Italia



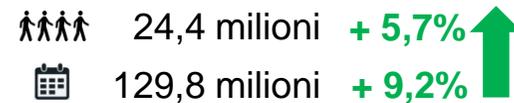
Rispetto all'anno 2014 i flussi turistici sono in aumento sia in termini di arrivi che di presenze nelle strutture ricettive

Ricettività Alberghiera



Permanenza media **2,95 giorni**

Ricettività Extra-Alberghiera



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

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

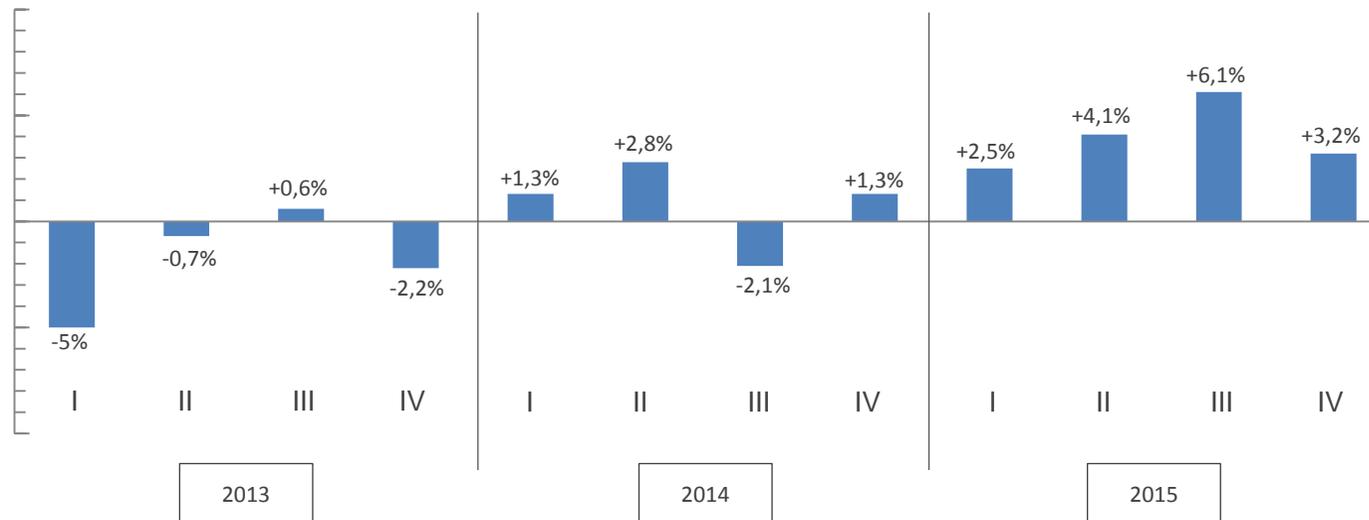
Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato, Italia

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

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



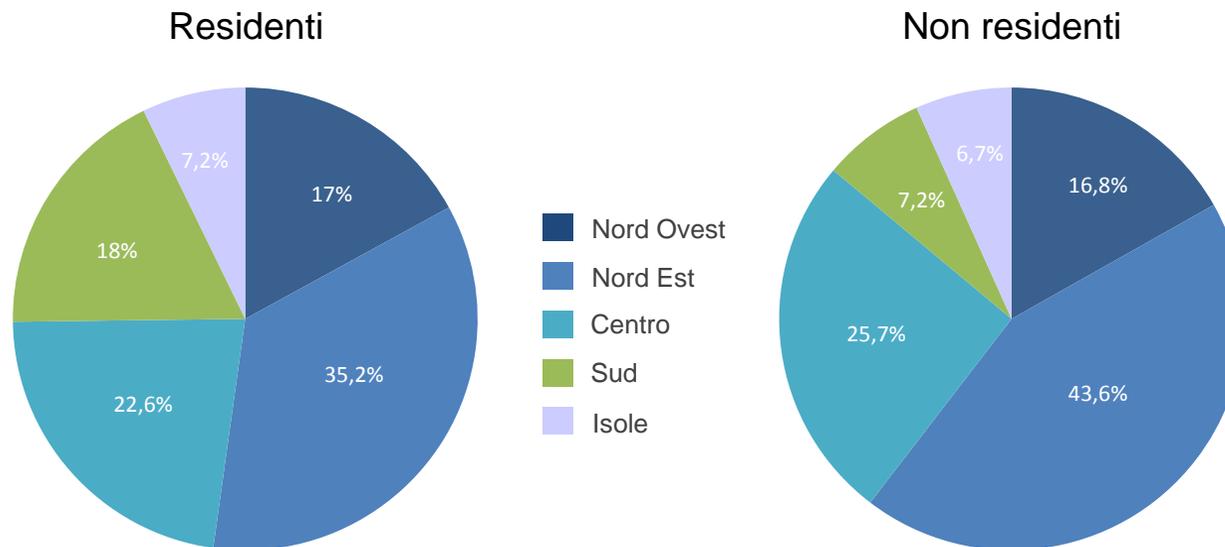
Fonti:
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

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

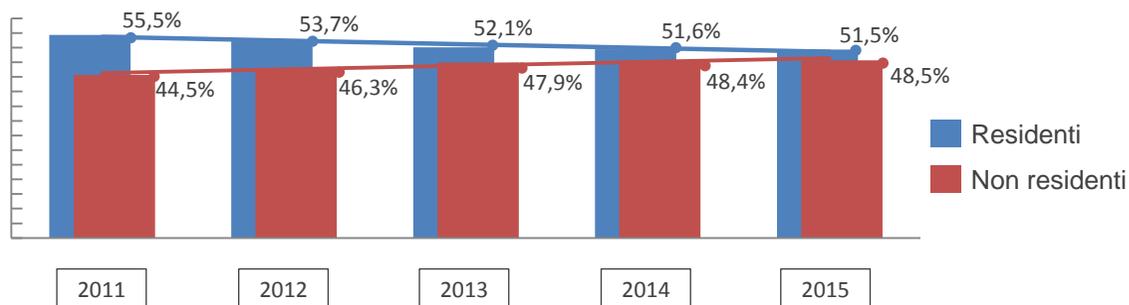
1.1 Flussi turistici

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)



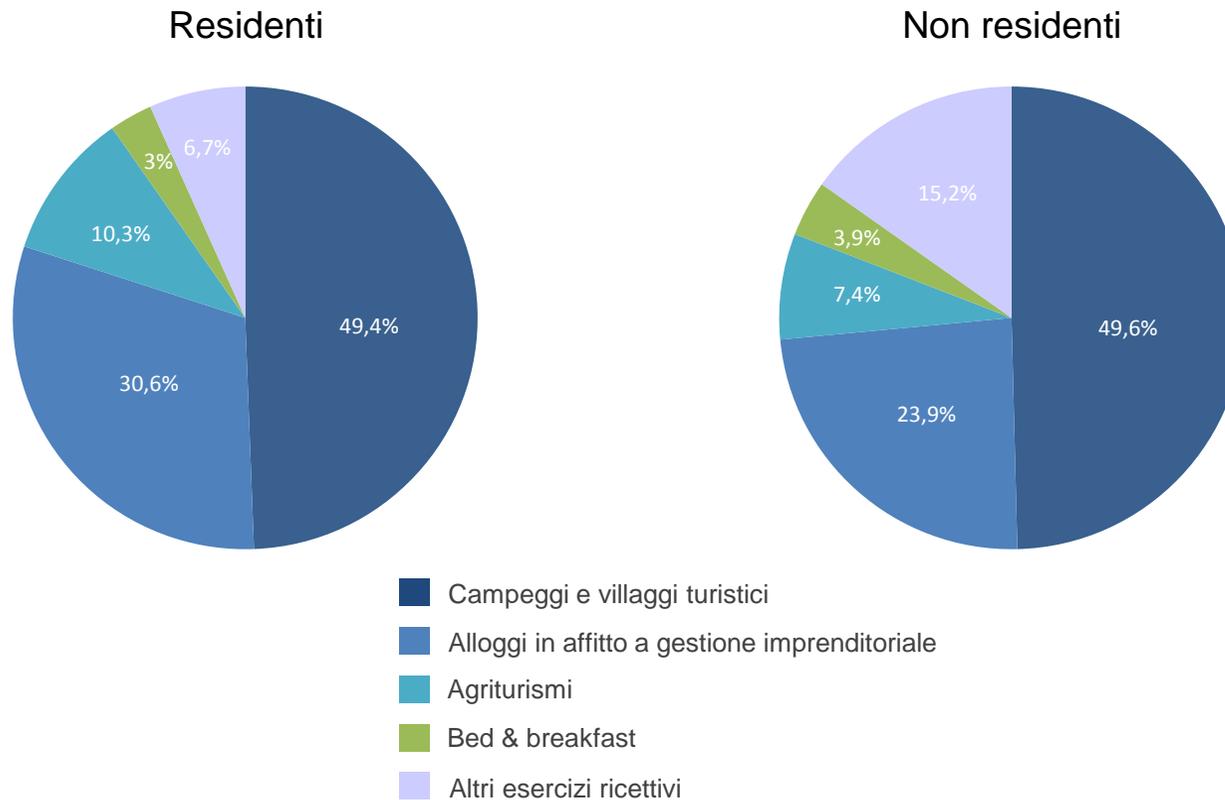
Fonti:
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

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:

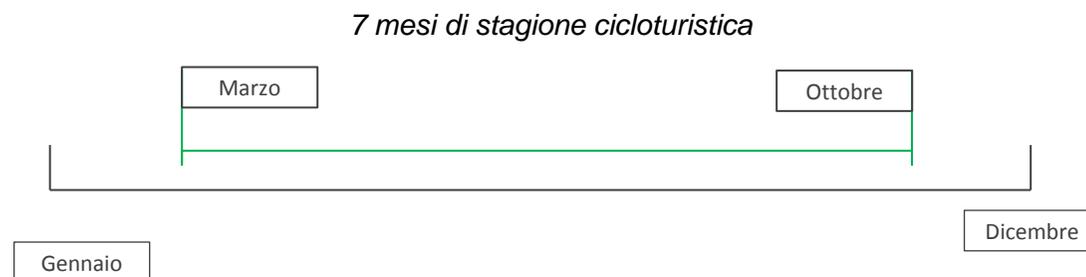
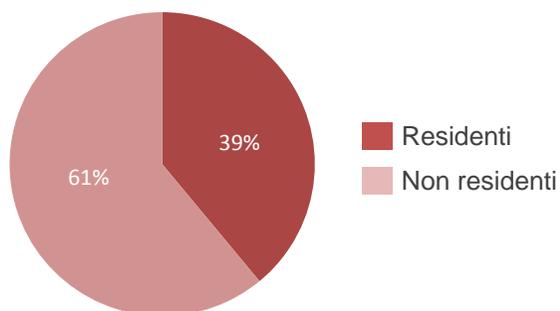
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale*, Il mulino, Bologna
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica*, Aracne, Roma

Ambito di intervento

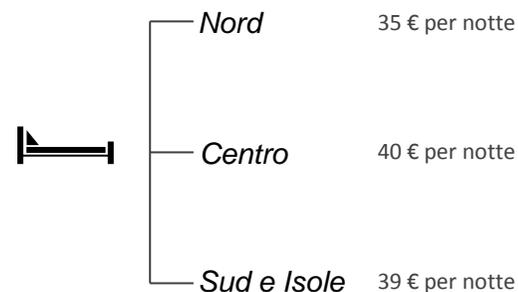
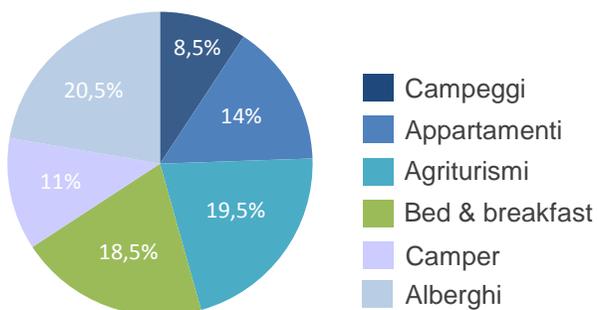
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

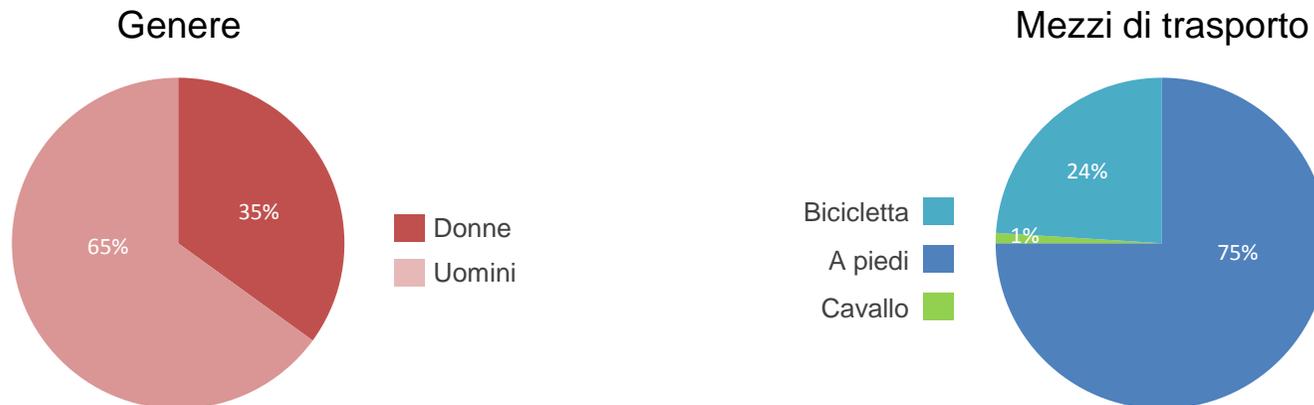
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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)



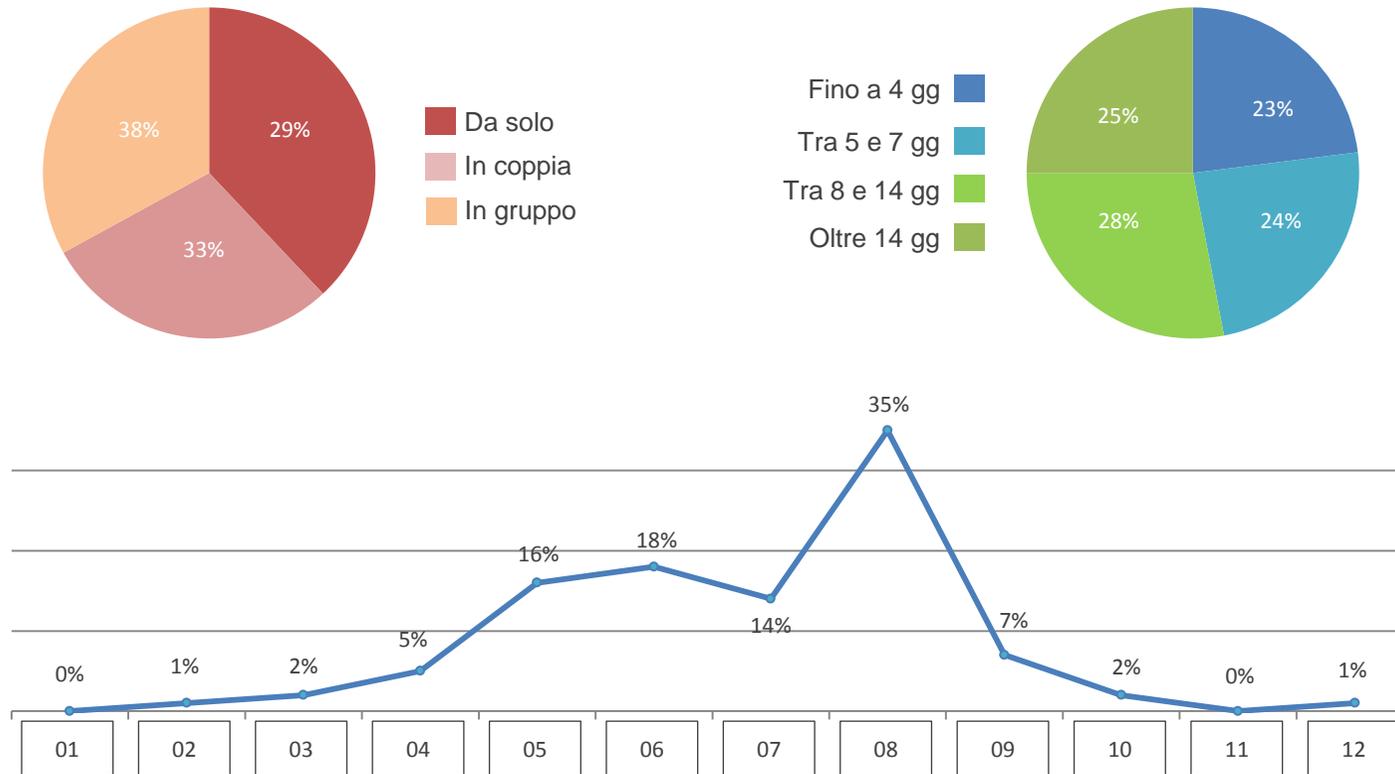
Fonti:
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

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)



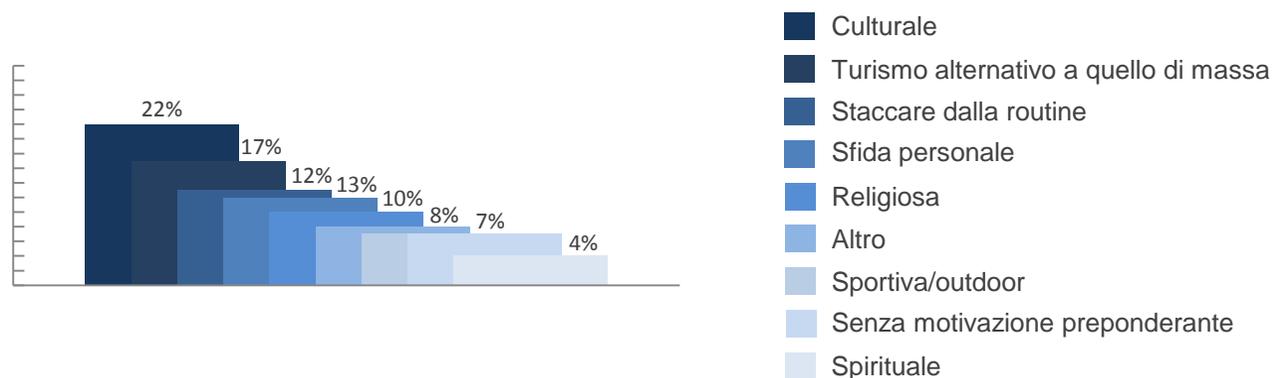
Fonti:
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

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

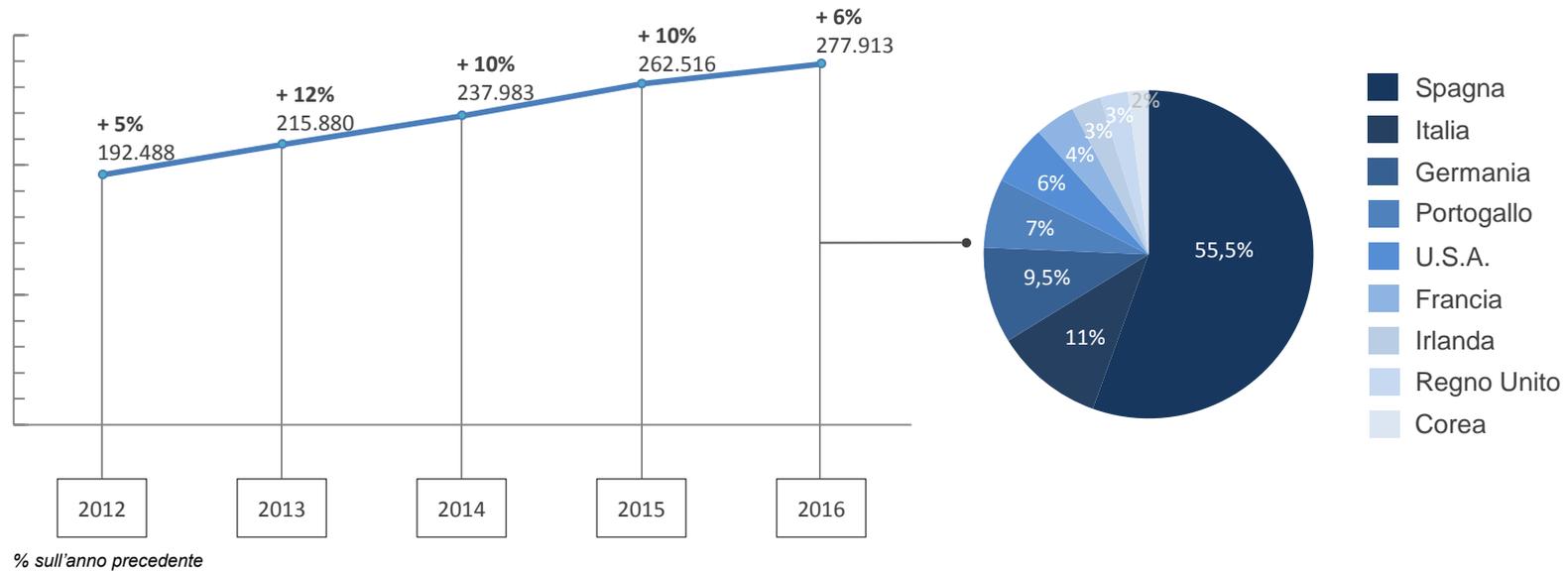
Ambito di intervento

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

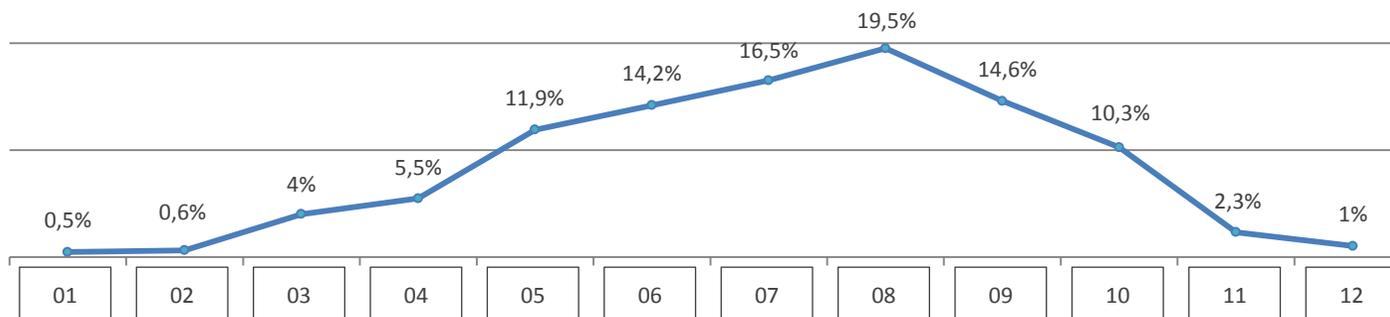
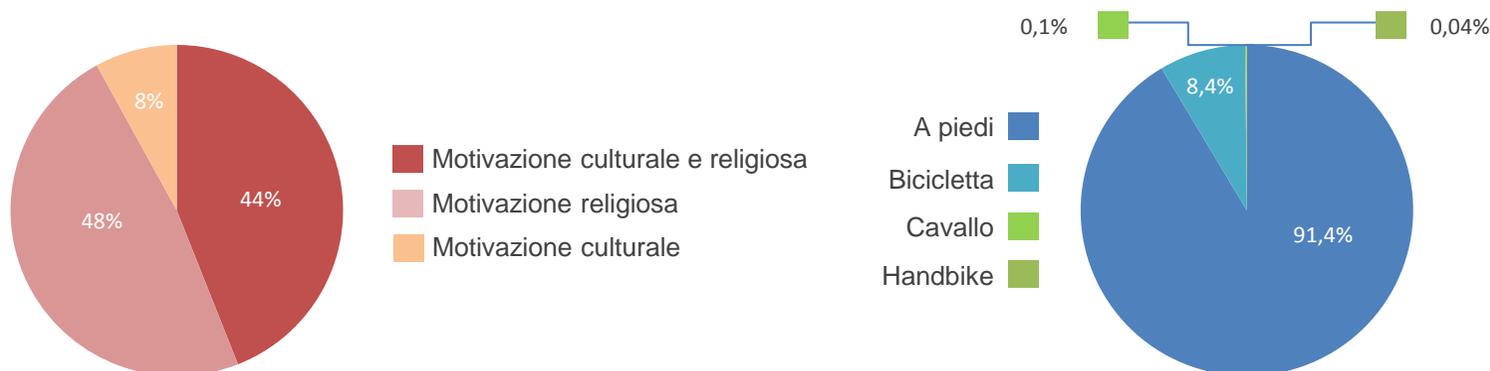


Ambito di intervento

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)

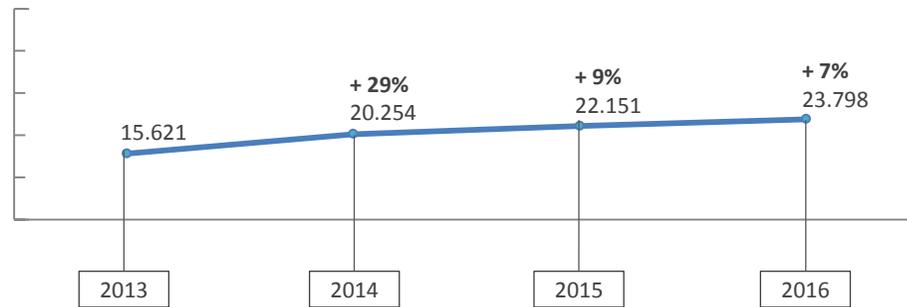


Ambito di intervento

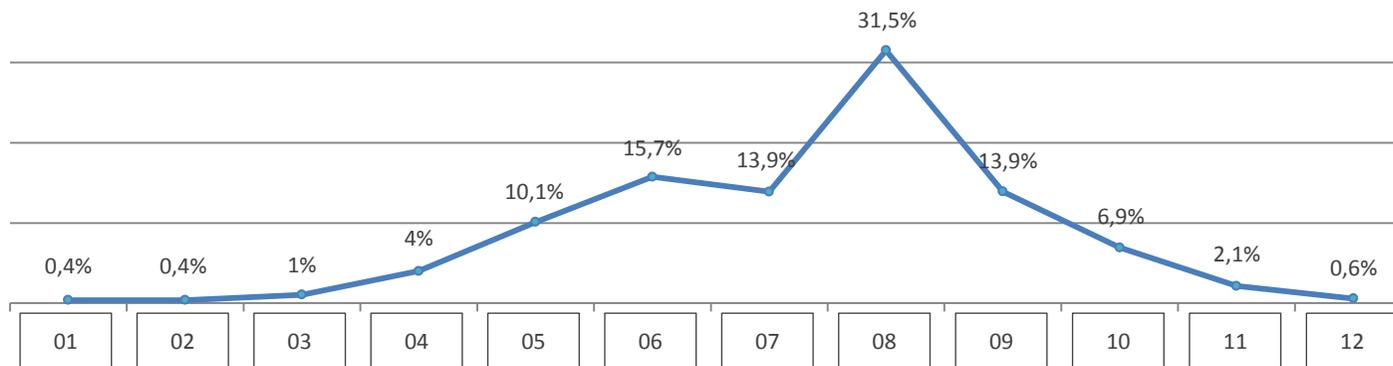
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

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



% sull'anno precedente

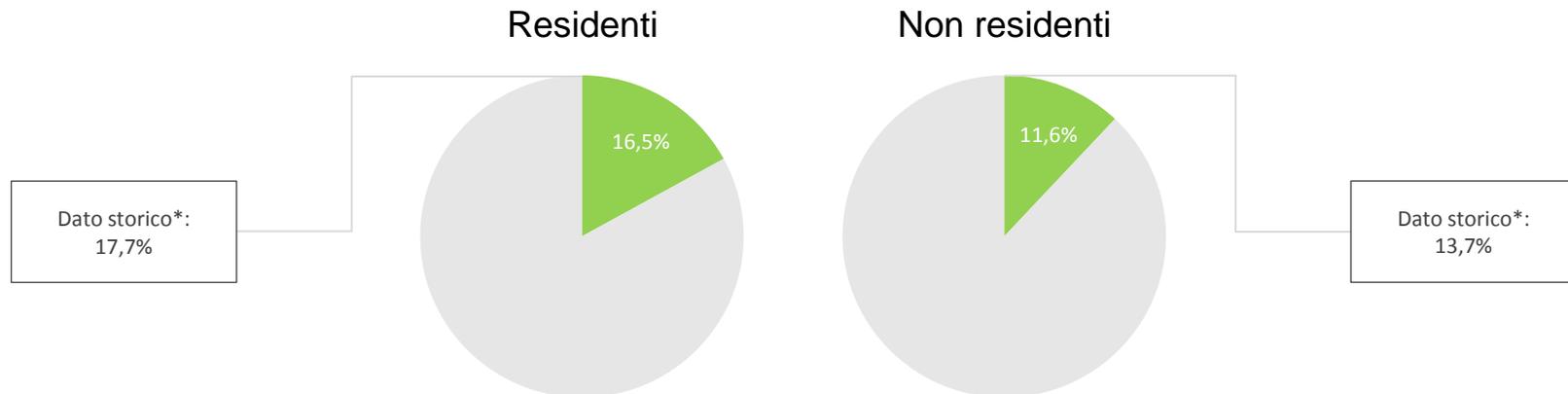


Ambito di intervento

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%)

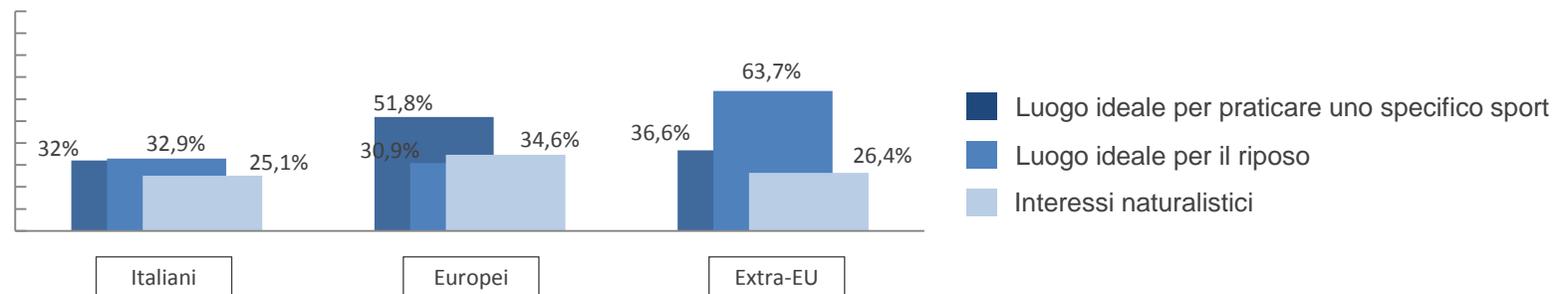
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

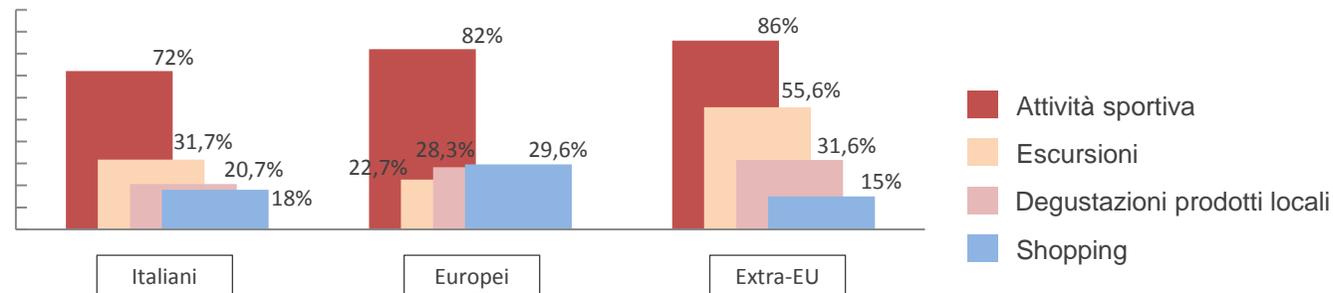
1.3 Mercati turistici affini

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)



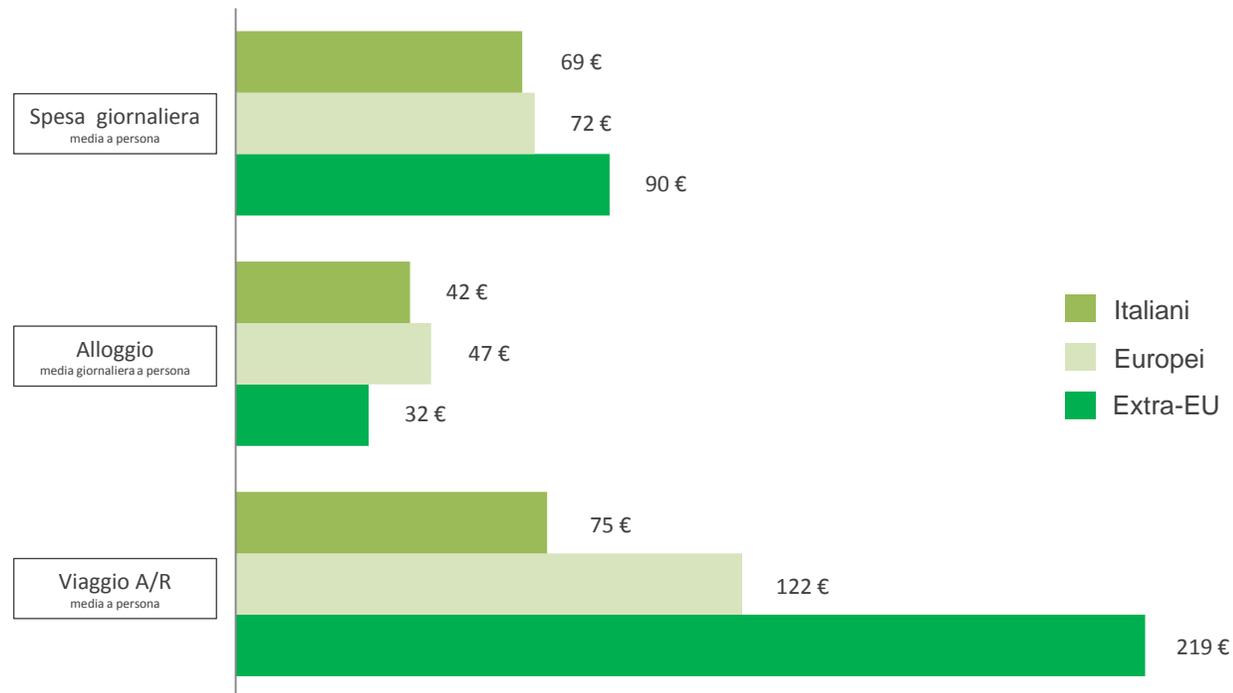
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo montano, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



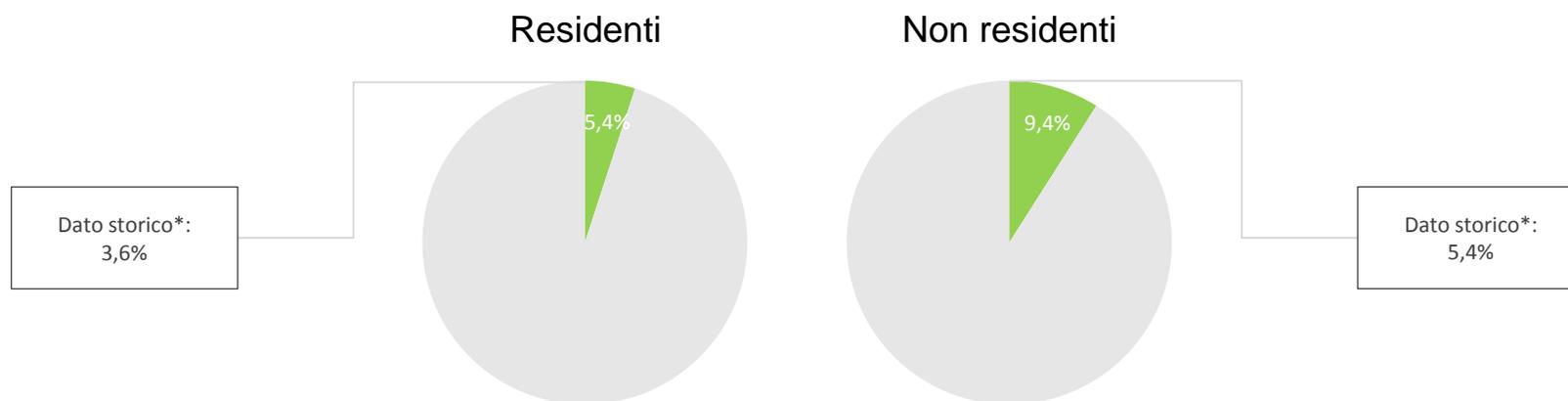
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

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%)

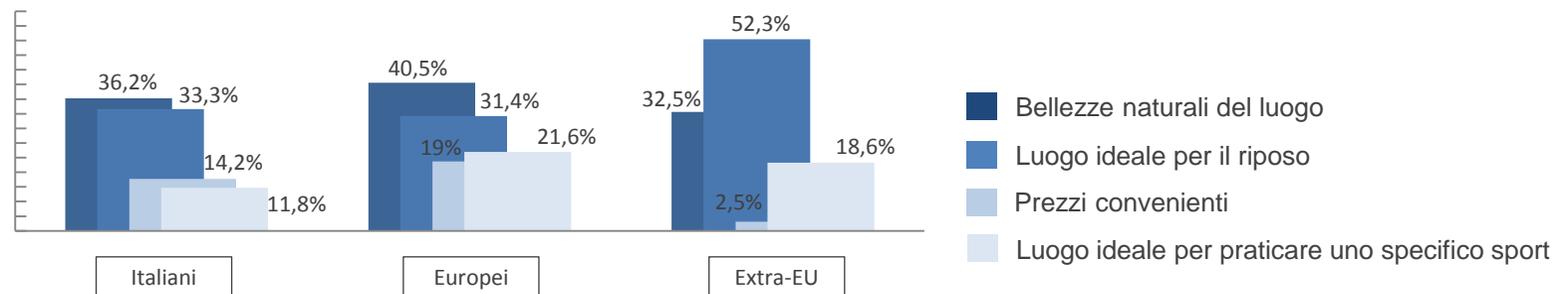
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

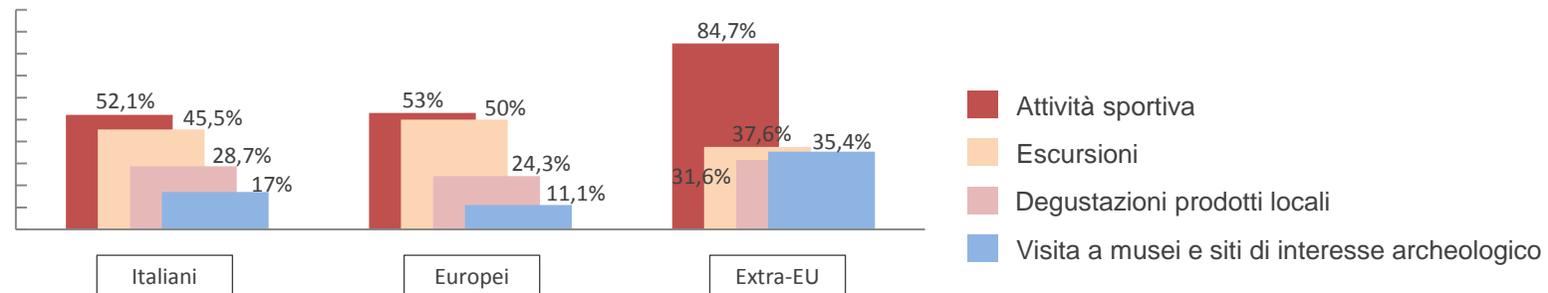
1.3 Mercati turistici affini

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)



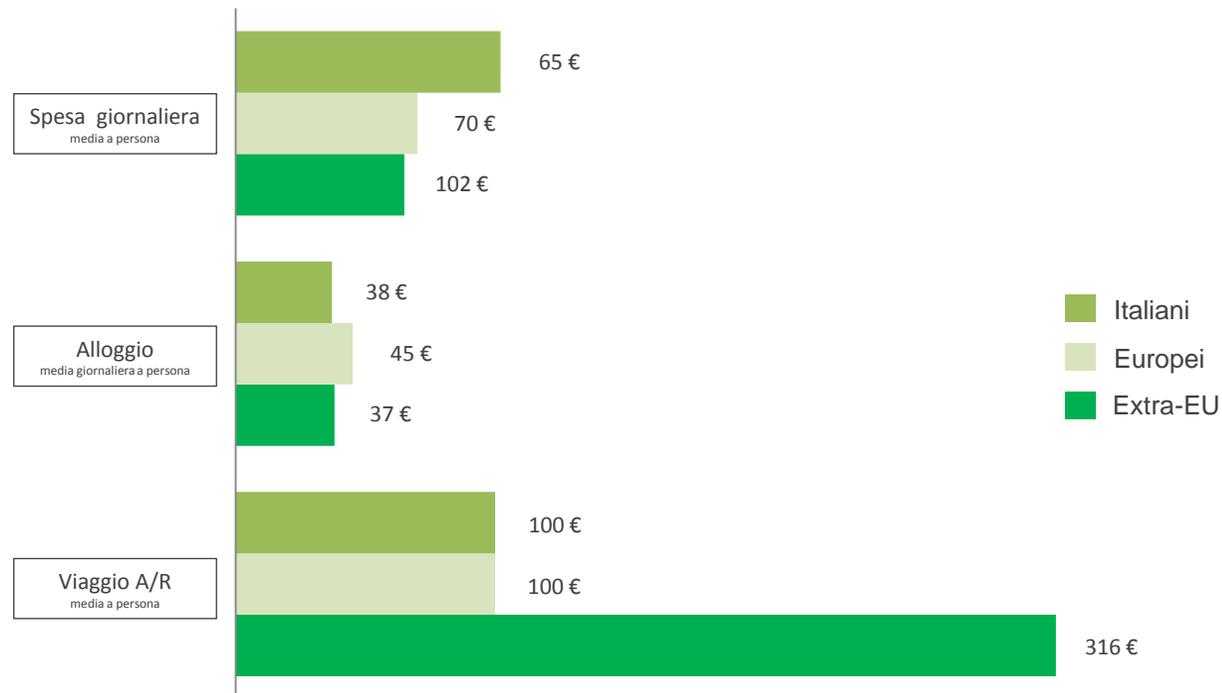
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo della natura, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



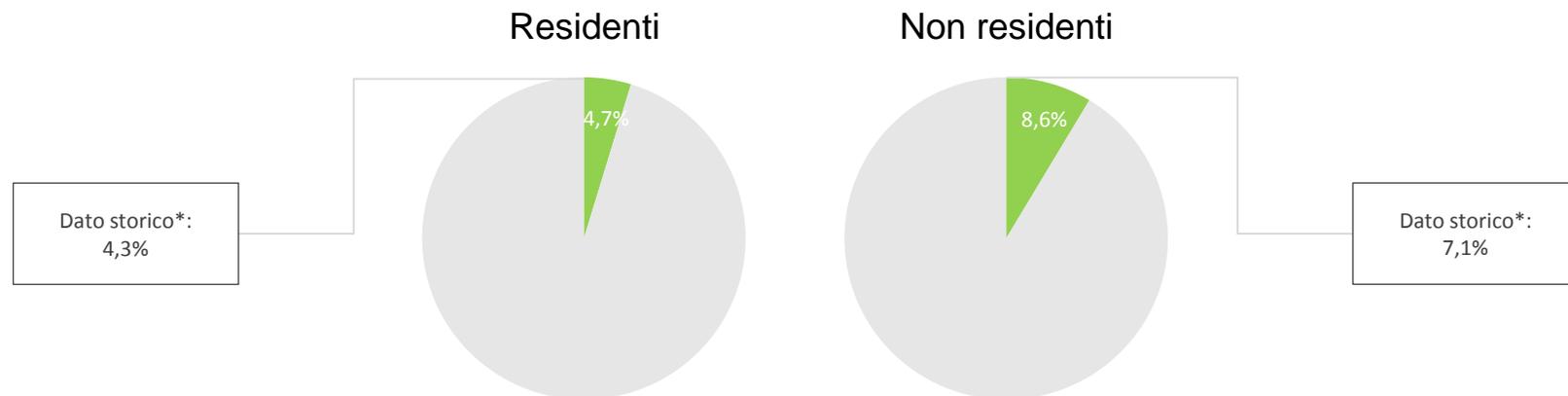
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

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.

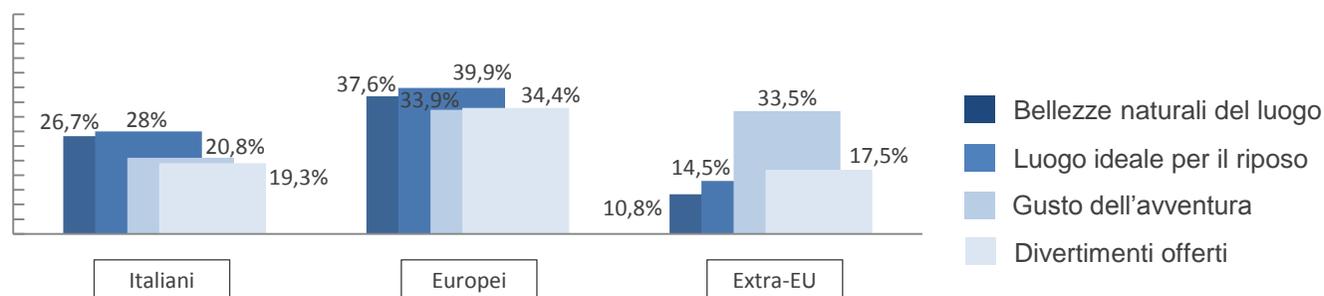
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

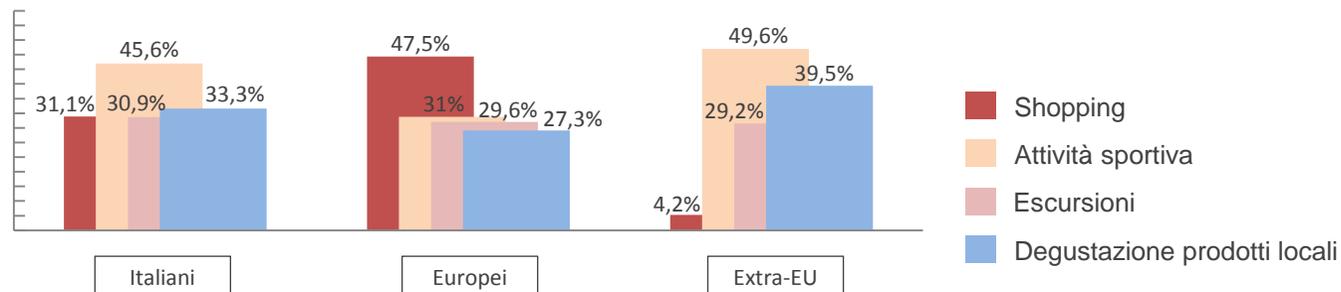
1.3 Mercati turistici affini

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)



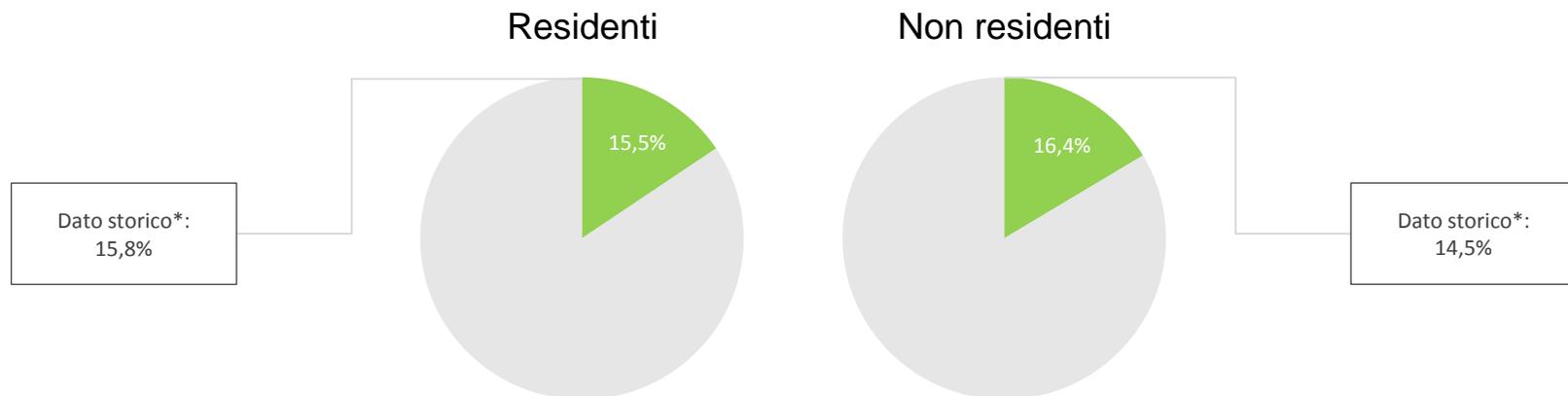
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

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 sportiva

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

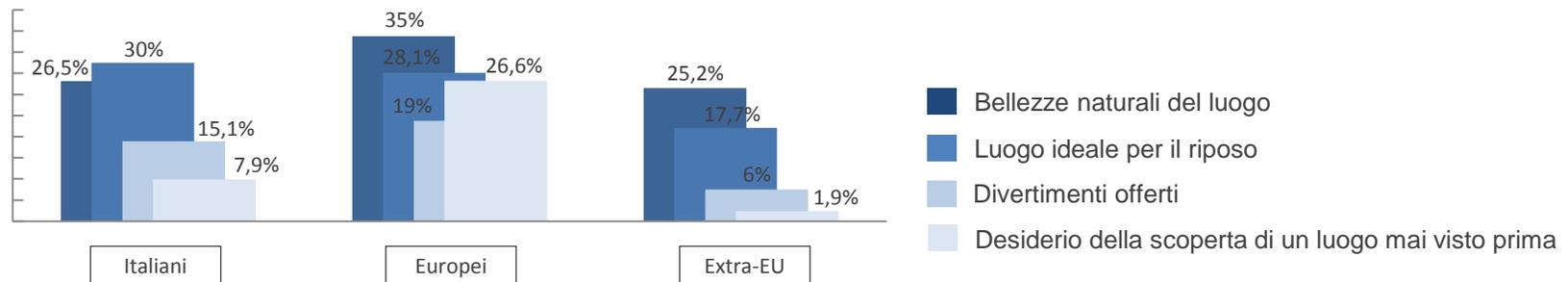
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

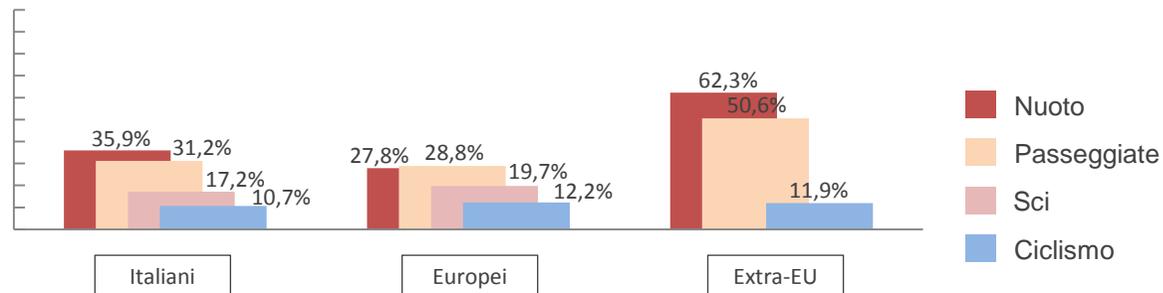
1.3 Mercati turistici affini

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)



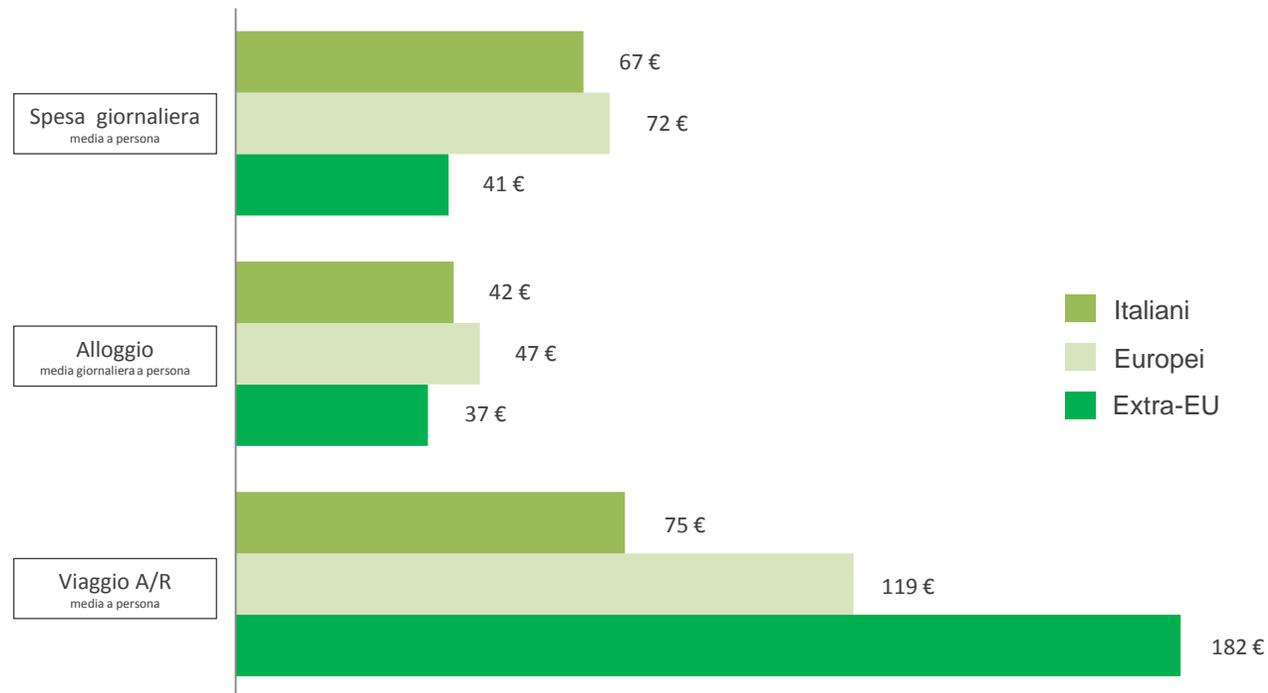
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo sportivo, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



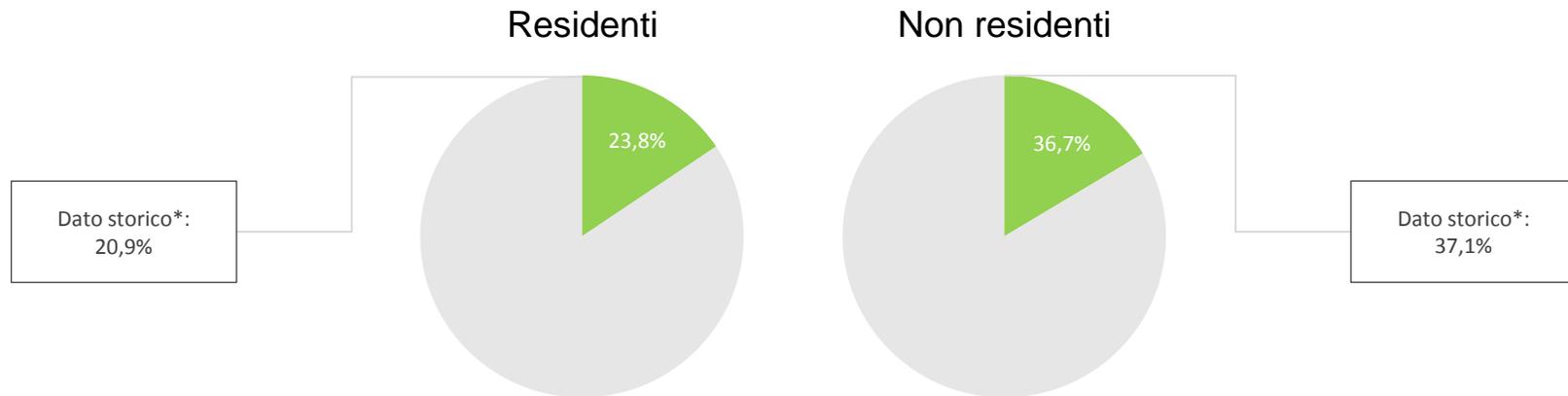
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

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%)

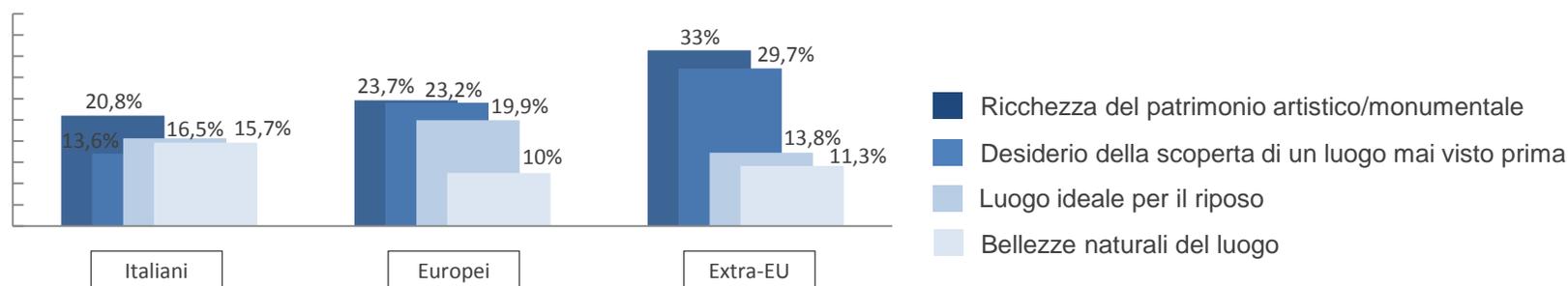
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

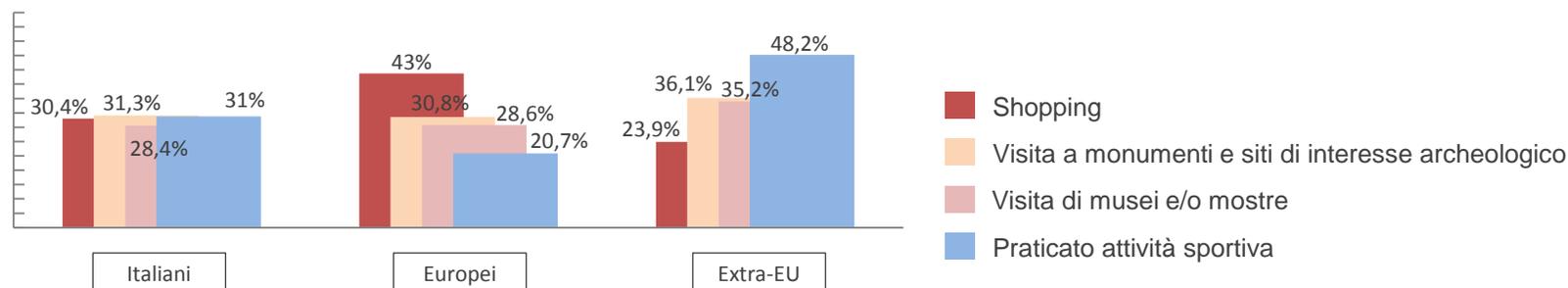
1.3 Mercati turistici affini

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)



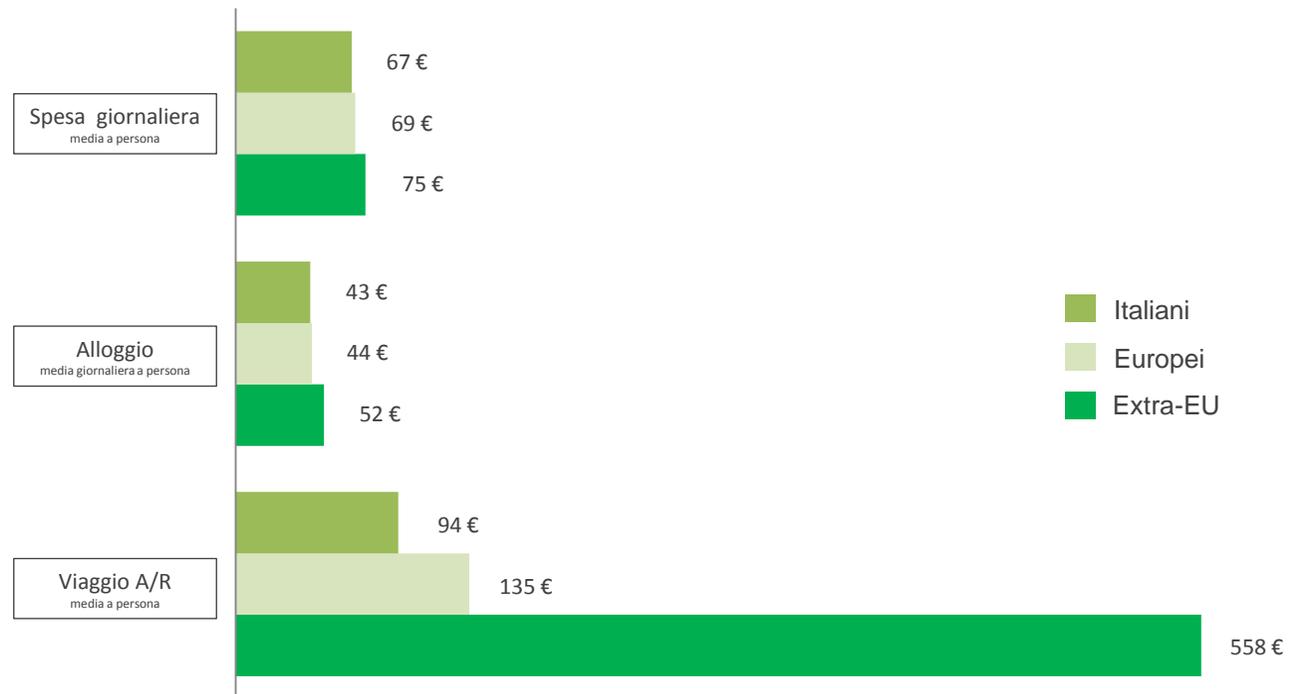
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo delle città, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013