



## *INFORMATION MEMORANDUM 2017*

Casa Nappi, Loreto (AN) - Marche

# Indice

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

# Indice

## 4. Immobile

4.1 Localizzazione	<i>pag. 33</i>
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	<i>pag. 34</i>
4.3 Caratteristiche fisiche	<i>pag. 35</i>
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	<i>pag. 36</i>
4.5 Rilevanza storico - artistica	<i>pag. 40</i>
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	<i>pag. 41</i>
4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	<i>pag. 45</i>

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	<i>pag. 58</i>
5.2 Strumenti di valorizzazione	<i>pag. 60</i>
5.3 Percorso amministrativo	<i>pag. 61</i>
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	<i>pag. 62</i>

## **PREMESSA**

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

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

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

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

**CAMMINI e PERCORSI** è un'iniziativa a rete avviata di concerto tra MIBACT, MIT, ANAS S.p.A. e Agenzia del Demanio, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed inquadrata 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 Tratturo L'Aquila - Foggia e Regio Tratturo Pescasseroli - Candela** e percorsi ciclopedonali - **VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, Ciclovie Adriatica e Ciclovie Alpeadria** .

Gli obiettivi del progetto sono orientati al potenziamento dell'offerta turistico-culturale ed 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 che al patrimonio culturale di pregio - che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili, da affidare ad imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni e selezionate mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza sociale, culturale turistica, ambientale.

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

- **concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014** ad imprese, cooperative e associazioni come sopra costituite, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza ed alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;
- **Concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001**, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

**L'Information Memorandum** fornisce un quadro informativo sull'immobile denominato Casa Nappi, ricadente nel centro storico di Loreto, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

*Con l'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per Casa Nappi, si è scelto di procedere all'affidamento in locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, a privati, 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, nonché 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, uffici di promozione turistica, info point, presidi medici, presidi territoriali, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento ed alle professionalità di settore, etc.*

Per Casa Nappi, il tracciato di interesse risulta essere:

- Il cammino storico religioso della Via Lauretana
- La ciclovia Adriatica

# 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 dei 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, eventuale 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 le modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto dell’eventuale 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 e socio-culturali, nonché 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 e 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, nonché 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, uffici di promozione turistica, info point, presidi medici, presidi territoriali, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

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

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



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

- Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo cammini pedonali**, di carattere storico e/o religioso e **percorsi ciclabili**, per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'incremento di una tipologia di turismo in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili in particolare a:

- «**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 come *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, nonché un contributo ad uno **sviluppo locale sostenibile** e duraturo, assicurando un processo volto, tra l'altro, a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

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

- All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, nonché 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, uffici di promozione turistica, info point, presidi medici, presidi territoriali, 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, orti, giardini, parchi, spazi aperti, boschi e foreste, per cui potranno essere sviluppate anche *attività agricole e agrituristiche con 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 andranno 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, nel loro complesso, l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea 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 ed 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; il miglioramento, ove possibile, 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 di 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 e favorendo l'afflusso di una tipologia di turisti in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

La peculiarità della città di Loreto in cui l'immobile ricade, poi, non semplice tappa di un cammino, ma meta di pellegrinaggio, essenzialmente di natura religiosa, offre notevoli potenzialità di sviluppo per un'ampia tipologia di attività pienamente inserite nel progetto complessivo. Loreto è infatti famosa nel mondo quale capitale del culto Mariano, in quanto la sua Basilica conserva all'interno, a far data dal 1294, il Santuario della Santa Casa, divenuto già all'epoca meta di pellegrinaggio, attualmente raggiungibile non solo attraverso la storica Via Lauretana, ma anche attraverso i molteplici Cammini Lauretani, di recente inseriti in un unico Distretto Culturale Evoluto di rilevanza regionale, che mira, con il partenariato di un gran numero di enti, istituti e fondazioni che operano sul territorio, ad un'ampia promozione locale lungo molteplici direttrici (religiose, culturali, turistiche, di promozione e sviluppo imprenditoriale).

- La valorizzazione costituirà l'opportunità di incrementare l'offerta rivolta ad una tipologia di turismo particolarmente rispettoso delle peculiarità locali, anche attraverso l'introduzione di attività innovative, permettendo l'inserimento dell'immobile in una rete di dotazioni funzionali alla fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo lento, che persegue uno sviluppo del contesto immediatamente circostante in linea con la tradizione del pellegrinaggio religioso, già avviata nei secoli.
- Dato non solo il passaggio nelle immediate vicinanze dell'immobile in questione del tracciato dell'Antica via Lauretana e dei Cammini secondari di pellegrinaggio verso Loreto, ma anche della Ciclovia di Pellegrinaggio Loreto – Assisi – Roma (inaugurata durante il Giubileo del 2016), della Pista Ciclabile della Banderuola e la relativa prossimità al percorso della Ciclovia Adriatica (distante 10 Km), la valorizzazione potrà puntare (sempre allo scopo di incentivare lo sviluppo in zona di attrattori per quel turismo lento già descritto in precedenza) ad incrementare la dotazione di attività volte sia al pellegrino o camminatore che al ciclo-turista; massimo rilievo andrà attribuito allo sviluppo dei temi della tutela del patrimonio storico culturale e naturale presente in zona e di attività e azioni a sostegno della conoscenza del patrimonio storico e ambientale e della salvaguardia degli ecosistemi esistenti, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico (v. anche paragrafo 1.2. NUOVE FUNZIONI).
- Particolare attenzione andrà riservata alla possibilità di garantire l'accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività sociali, culturali, religiose, sportive, finalizzate a garantire un turismo sostenibile e consolidare un processo duraturo di sviluppo locale volto mantenere alta la visibilità e la qualità del contesto in cui l'immobile è inserito.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione di Casa Nappi punterà, al recupero e al riuso 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 del Centro Storico di Loreto, in cui il bene è inserito, **salvaguardandone il carattere storico-religioso**, con l'obiettivo di consolidare e potenziare la fruizione dell'antica Via Lauretana e di tutti i Cammini che hanno come meta la Basilica di Loreto, con il santuario della Santa Casa.

La valorizzazione sarà l'occasione per rifunzionalizzare un immobile al momento svuotato della sua originaria funzione residenziale, con l'inserimento di attività innovative, che possano permetterne appieno la fruizione da parte di un più ampio pubblico; permetterà inoltre, grazie anche alla comunione d'intenti sancita con Protocollo d'Intesa con il Comune di Loreto, promotore del Distretto Culturale Evoluto dei Cammini Lauretani, l'inserimento concreto dell'immobile in un circuito di pellegrinaggio di rilevanza internazionale.

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:

- punti di vendita di materiale specializzato per pellegrini, camminatori e/o ciclisti, prodotti tipici, artigianato;
- punti di ristoro, osterie, enoteche, locande;
- attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, etc.);
- agenzie viaggio specializzate, presidi o ambulatori medici e/o per prestazioni fisioterapiche, centri di riabilitazione, etc.;
- uffici di promozione turistica, punti informativi e didattici, bike e taxi service, etc.;
- attività a carattere artigianale di servizio;
- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago.

Potranno inoltre essere previsti spazi dedicati a funzioni di presidio territoriale, oppure ad eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio, nonché all'importanza del santuario della Santa Casa.

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell' immobile

Nella trasformazione:

- saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia condizionata;
- non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento:
  - demolizione con ricostruzione.

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro, data anche la previsione all'interno dello strumento urbanistico dell'obbligo di conservare, oltre ai volumi, l'aspetto integrale della facciata, le strutture portanti, gli androni, le scale e, ove esistano, i saloni.

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

Saranno ammissibili proposte, da avanzare presso la competente Amministrazione comunale, di tutela di eventuali 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 storica ed ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, che costituisca un'alternativa maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale rispetto alle modalità di accesso tipiche del trasporto su gomma (percorsi pedonali e/o ciclabili, dedicati al pellegrinaggio e/o all'escursionismo, etc.).



## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

#### ▪ Via Lauretana Assisi (PG) – Loreto (AN)

La via Lauretana è un'antica via di pellegrinaggio mariano che, fin dal Medioevo, ha collegato Roma al Santuario della Santa Casa di Loreto. La prima via seguita è stata la strada di collegamento tra Recanati e la zona costiera. Successivamente con il crescere del numero dei pellegrini, che partendo da Roma seguivano l'antica Via Flaminia fino a Foligno e valicavano l'Appennino presso il passo di Colfiorito, cominciò a delinearsi il Cammino Lauretano che attraverso le valli del Chienti e del Potenza giungeva nella Repubblica di Recanati, nel cui territorio si trovava la Santa Casa. L'itinerario che collegava le città sante di Roma e Loreto venne denominato Via Lauretana o Cammino Lauretano. Il percorso si definì progressivamente tra il XVI e il XVIII secolo, si crearono le infrastrutture di accoglienza necessarie per il pellegrinaggio; nacquero anche confraternite dedite al servizio dei pellegrini come la Confraternita di Santa Maria di Recanati e Santa Maria di Loreto.

Accanto alla 'via principale' si determinarono varianti che tracciavano itinerari minori e diversi ma non per questo meno importanti come punti di interesse che consentirono al Cammino Lauretano di essere parte di un sistema viario complesso che comprendeva le grandi mete della cristianità: Santiago di Compostella, Roma e Monte Sant'Angelo. Ma l'importanza del santuario lauretano aumentò con il tempo a causa del collegamento con la Terra Santa grazie ad una posizione logistica limitrofa alla zona costiera, al Porto di Recanati, e accreditata da un flusso peregrinatorio che vide la partecipazione di figure di grande levatura culturale che nel tempo presero parte a questo itinerario di importanza universale.

#### ▪ Ciclovía Adriatica

La Ciclovía Adriatica collega Trieste (TS) a S. Maria di Leuca (comune di Gagliano del Capo, provincia di Lecce), per una lunghezza totale di 1300 km; è considerata la litoranea per eccellenza, toccando la riviera più ricca di spiagge. La parte dal Delta del Po a Trieste è inserita in EuroVelo 8 e caratterizzata da una successione di lagune separate dal mare da isole sabbiose abitate. La città di Venezia è la più importante dell'area, ma altri siti più piccoli (Grado, Caorle, Chioggia) mantengono la stessa atmosfera. Il Delta del Po si attraversa agevolmente e permette di incontrare altre valli, come a Comacchio e Ravenna, dalle quali inizia una serie di spiagge dall'Emilia Romagna alla Puglia, interrotte solo dal Monte Conero. Diversi tratti ciclabili consentono di alleggerire il rapporto con la S.S.16 e questa dotazione va lentamente crescendo nel tempo. Da Civitanova a San Benedetto/Porto d'Ascoli, così come in Abruzzo, tra viabilità costiera e piste ciclabili non si sfiora nemmeno la strada sopracitata (salvo alcuni ponti sui fiumi), a differenza di quanto accade tra Ortona e Termoli, pur essendoci parecchi km di ex ferrovia costiera che aspettano di essere trasformati in ciclovía. In Puglia è possibile pedalare lungo strade più tranquille, passando per Chieuti e Lesina, punto di partenza del giro costiero del Gargano; in alternativa, un'agevole scorciatoia pianeggiante consente di proseguire oltre Manfredonia per le saline di Margherita di Savoia. A seguire la catena delle città costiere, quali Barletta, Trani, Bisceglie, Molfetta, Giovinazzo e Bari, collegate da viabilità minore e tratti dismessi della S.S.16. Si arriva così a Brindisi utilizzando tratti della consolare via Appia Traiana rivitalizzata come ciclovía, e successivamente a Lecce, mediante viabilità minore fra ulivi secolari. Proseguendo si passa la costiera per Otranto e infine si arriva a Leuca, caratterizzata dalla costa alta sul mare e diversi saliscendi. Il tracciato della Ciclovía Adriatica è riconosciuto dalla Federazione Italiana Amici della Bicicletta, la quale lo individua nella rete italiana denominata BicItalia con l'acronimo BI6.

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

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



#### Cammini religiosi



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



#### Cammini storici



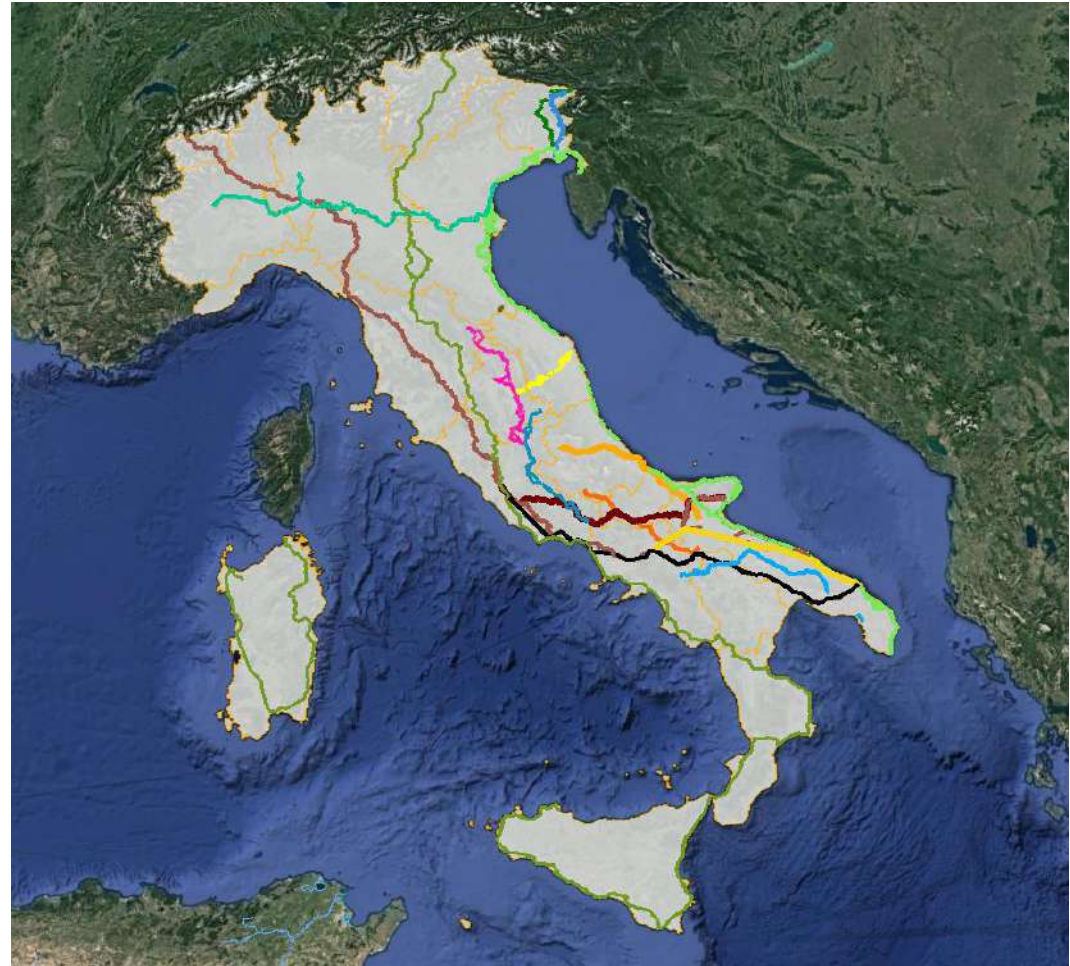
Via Appia  
Via Appia Traiana  
Regio Tratturo Magno  
Regio Tratturo Pescasseroli - Candela



#### 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: Marche

N° TRACCIATI PRESENTI: 2 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 5

TOTALE COMUNI: 118 (di cui 6 attraversati da più tracciati)

### LEGENDA

184 km ca

**Via Lauretana** (9 tappe di cui 2 Var.)

- Province: 2
- Comuni: 40

98 km ca

**Ciclovia Adriatica**

- Province: 4
- Comuni: 84



Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Tappe tracciati storici/religiosi  
(Comuni / località)





## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

- 1. CASA NAPPI, Loreto (AN)
- 2. FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTI)  
*n. 5 distinte unità immobiliari proposte a bando singolarmente*
- 3. CASTELLO DI MONTEFIORE, Recanati (MC)



#### LEGENDA

- Via Lauretana
- Ciclovía Adriatica

- Immobili dello Stato
- Immobili di altri Enti Pubblici

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### *Regione Marche*

La regione **Marche** è caratterizzata da estrema eterogeneità territoriale e paesaggistica: in circa 70 Km si passa dal mare all'alta montagna, attraversando le colline morbide e peculiari tanto che lo scrittore Guido Piovene nel libro «Viaggio in Italia» (1957) definisce «*Le Marche: l'Italia in una regione*».

Il territorio è costellato da borghi medioevali, castelli e fortezze, luoghi dello spirito, città d'arte e di cultura, basti pensare che sul territorio regionale delle Marche si rileva la più alta presenza di Teatri in Italia.

La zona costiera tipica rispetto alla riviera adriatica e premiata con 18 bandiere blu, è ricca di servizi e infrastrutture turistiche che la rende facilmente fruibile da tutti, ma anche caratterizzata da scorci paesaggisticamente molto belli come la costa alle pendici del Monte Conero che è anche riserva naturale. Tra le altre bellezze naturali si ricorda il parco dei Monti Sibillini dove nidificano le aquile e le grotte di Frasassi.

La Regione Marche si distingue per le specialità gastronomiche, gli eventi di pregio culturale come il «Rossini opera festival» a Pesaro o la stagione lirica allo Sferisterio di Macerata ma anche per la ricchezza imprenditoriale: piccola e media industria ad alta specializzazione distribuita su tutto il territorio. Tra i settori di spicco si ricorda l'industria pellettiera e delle poltrone di Tolentino, l'industria delle calzature, nelle province di Fermo e Macerata, l'industria di mobili e meccanica pesarese, l'industria navale di Fano, Ancona, San Benedetto del Tronto e Civitanova Marche e quella di elettrodomestici e della carta di Fabriano.

L'immobile, oggetto del presente studio, si trova in posizione centrale nel Comune di Loreto, a 500 metri dalla Basilica della Santa Casa, famosa per essere uno dei più importanti e antichi luoghi di pellegrinaggio del mondo cattolico. La cittadina, sorta intorno al santuario, è abbracciata dalla dolcezza della campagna marchigiana e gode di un panorama meraviglioso che spazia dai “monti azzurri” al mare. Da Loreto si può dunque proseguire alla scoperta dell'entroterra marchigiano, con i suoi borghi storici e le bellezze naturali, oppure partire alla volta delle ambite spiagge dell'Adriatico.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Come muoversi

“Casa Nappi” è inserita nel tessuto urbano del Comune di Loreto, ubicato nel centro dell’Italia, ben collegato con il resto dell’Italia e con l’Europa, essendo inoltre facilmente raggiungibile dalle regioni limitrofe (Emilia Romagna, Toscana e Umbria) con tempi di percorrenza medio brevi. Il Comune è anche facilmente raggiungibile dall’aeroporto e dai porti presenti nella zona, tramite l’autostrada e le strade statali e provinciali. La sua posizione centrale la rende infatti facilmente accessibile, con i seguenti mezzi di trasporto:

#### Collegamenti autostradali

##### A14 Bologna – Taranto (3.5 km)

Casello di Loreto - Porto Recanati

#### Collegamenti ferroviari

##### Stazione di Loreto (3 km)

linea ferroviaria Adriatica Ancona - Lecce

#### Collegamenti marittimi

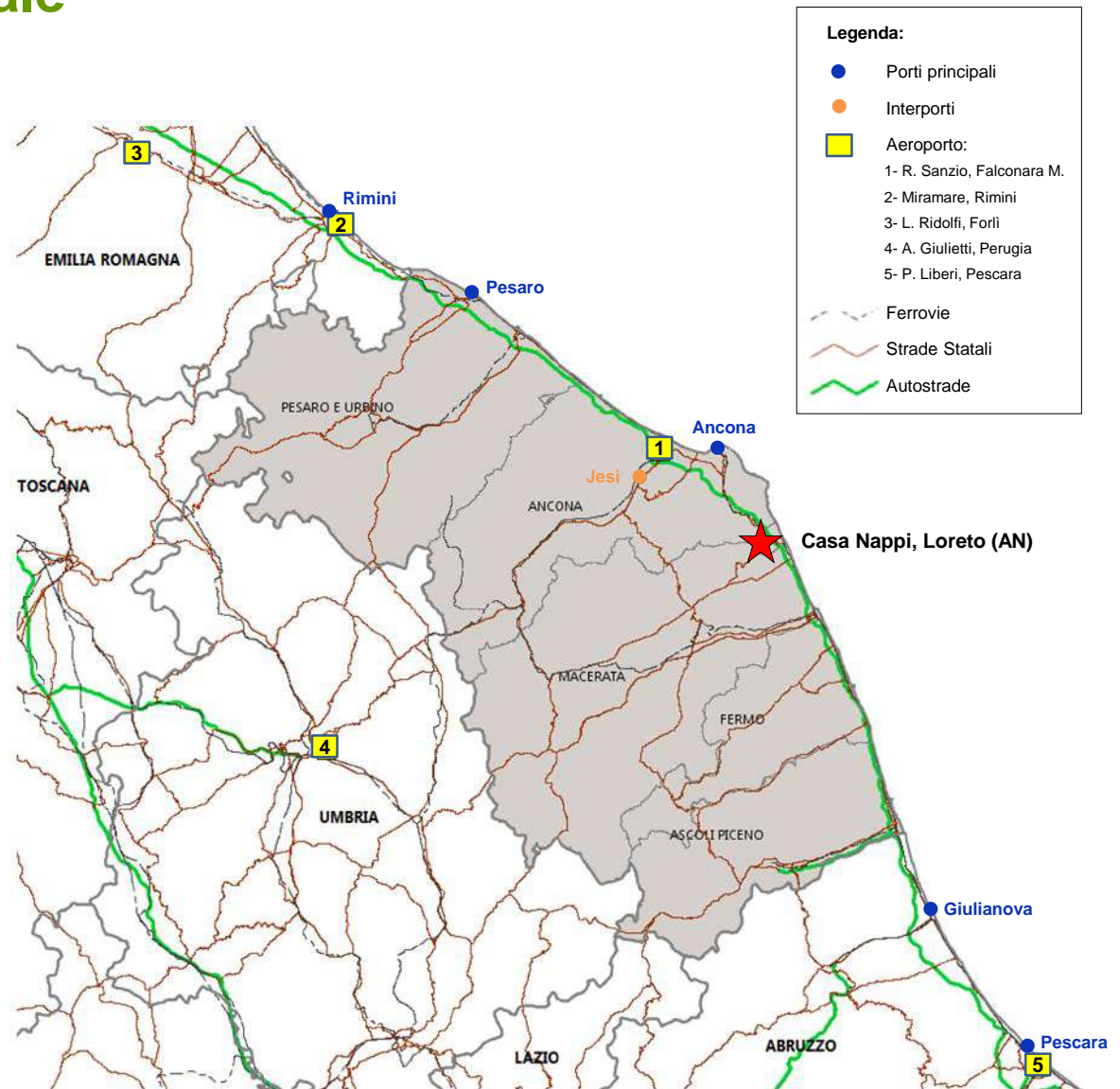
##### Porto di Ancona (24 km)

Porto di imbarco internazionale

#### Collegamenti aerei

##### Aeroporto “Raffaello Sanzio” (24 km)

Falconara Marittima





## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

**MARE:** Il Conero offre uno scenario unico in tutto l'Adriatico: spiagge e acque cristalline premiate con la Bandiera Blu.


**COLLINE E CASTELLI:** Un territorio che nello spazio di pochi chilometri riassume al suo interno un'offerta unica e variegata. Non solo mare ma anche cittadine adagate su morbide colline e borghi medievali arroccati.

**IL PARCO DEL CONERO:** Un parco naturale che da un promontorio verde sul mare si estende fino all'entroterra con una flora e una fauna del tutto particolari: mare e sentieri, boschi e fondali con pesci colorati.



Riviera del Conero



	<b>Il mare</b>
	ANCONA
	SIROLO
	NUMANA
	MARCELLI
	PORTO RECANATI
	PORTO POTENZA PICENA



	<b>Le colline</b>
	OSIMO
	OSTRA VETERE
	CAMERANO
	CASTELFIDARDO
	LORETO
	RECANATI POTENZA PICENA

## 3. Inquadramento territoriale

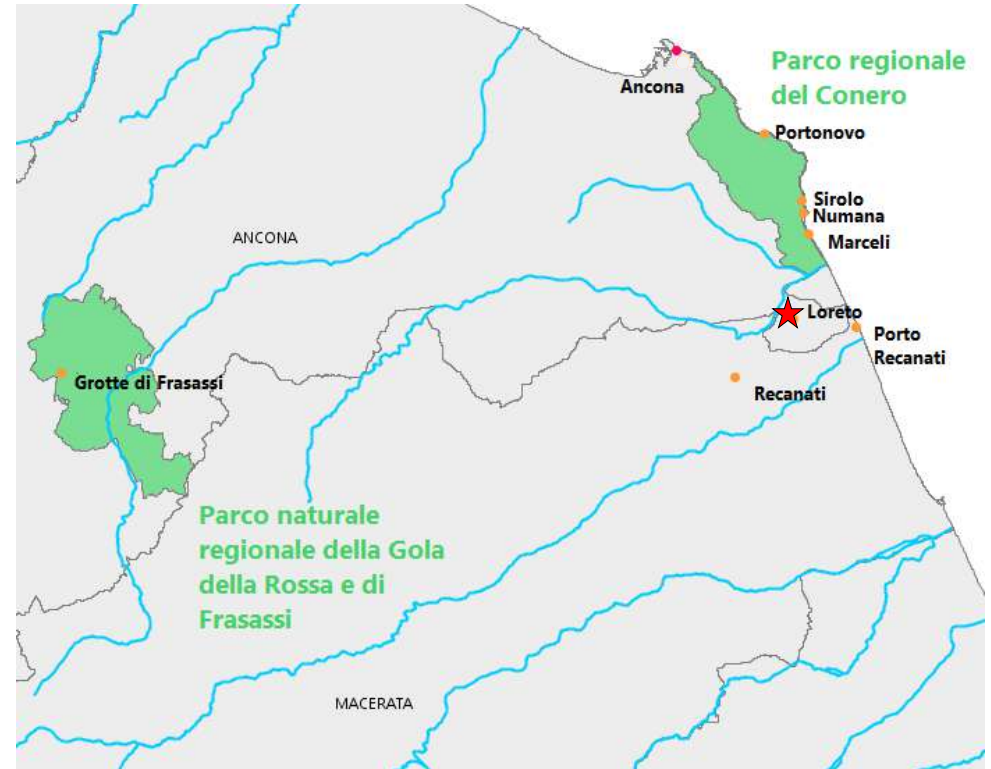
### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico*

Il **Parco Regionale del Conero** si estende per circa 6.000 ettari a sud della città di Ancona, intorno al Monte Conero. L'elemento distintivo del parco è la pianta del corbezzolo che ha dato nome al Conero, anche se l'albero più diffuso è il leccio, quercia sempreverde. L'area protetta è abitata da più di 1500 tipi di piante diverse, habitat adatto soprattutto per le piante della macchia mediterranea, e da numerose specie di animali. Passeggiando nei boschi e nei fondovalle del Parco è facile osservare mammiferi, farfalle, rettili ed avifauna stanziale e migratoria. Il Conero è infatti uno snodo principale lungo la rotta migratoria primaverile per gli uccelli che annualmente si dirigono verso l'Europa centro Orientale anche per la presenza degli unici stagni salmastri retrodunali delle Marche: il Lago Profondo ed il Lago Grande.

Il tratto di mare che lambisce le pendici del Monte Conero rappresenta un ambiente con caratteristiche uniche: le acque verdi perché ricche di microscopiche alghe, rappresentano un'importante fonte di cibo per tantissimi organismi viventi. I fondali duri (estremamente rari in Adriatico) rendono le rocce della Riviera del Conero particolarmente ambite; inoltre l'ecosistema peculiare accoglie specie rare o addirittura assenti nelle altre zone del Mediterraneo.

Una nota di rilievo dal punto di vista naturalistico va data alle famose **Grotte di Frasassi**: grotte carsiche sotterranee nel territorio del comune di Genga (AN). Il complesso delle grotte, che ricade all'interno del Parco Naturale Regionale della Gola della Rossa e di Frasassi, è formato da una serie di grotte di cui la prima è «l'Abisso Ancona» ampio oltre 2 milioni di m3. Dal 1974 parte delle grotte è aperta al pubblico, divenendo una delle maggiori attrazioni turistiche delle Marche.





## 3. Inquadramento territoriale



### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico – le spiagge*

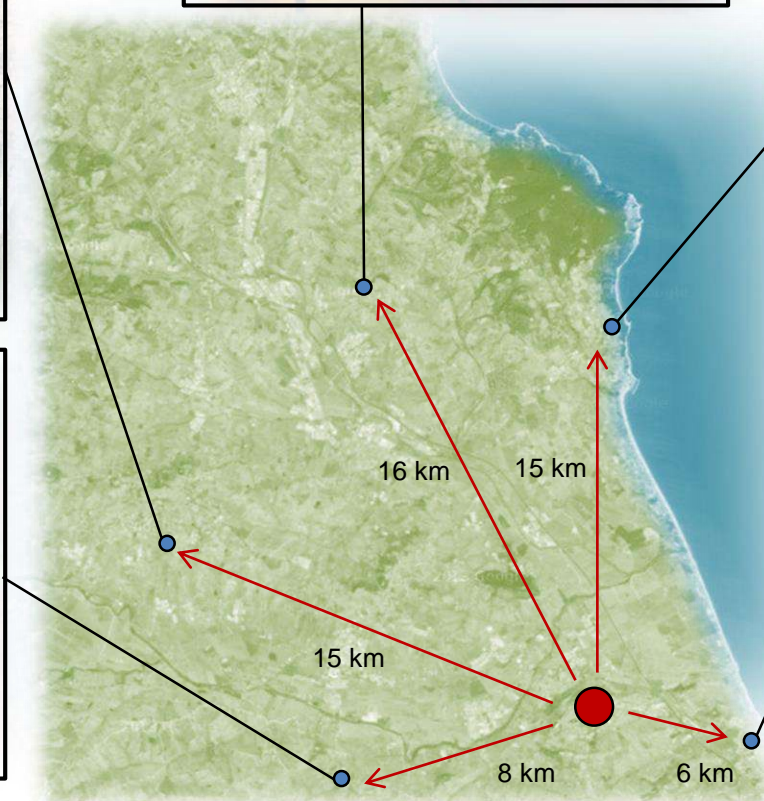
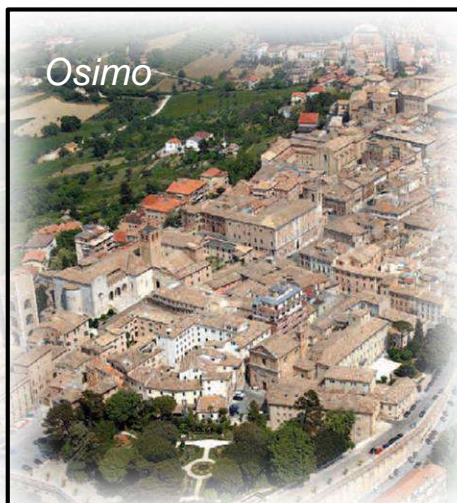
Numerose sono le spiagge e le calette della Riviera del Conero. Si ricordano:

- La **Spiaggia di Mezzavalle**, un bellissimo tratto di spiaggia privo di stabilimenti, raggiungibile a piedi attraverso un ripido sentiero a nord di Portonovo o via mare in barca;
- La **Baia di Portonovo** di sassi bianchi levigati, presenta tratti di spiaggia libera e tratti attrezzati. Amata dai surfisti vista la frequenza di scirocco ed ostro;
- La **Spiaggia La Vela**, altro tratto particolarmente selvaggio all'estremo sud della Baia di Portonovo, prende il nome da un grande scoglio a forma di vela;
- La **Spiaggia delle Due Sorelle**, nel Comune di Sirolo, simbolo della Riviera del Conero per i due faraglioni che emergono dal mare e che, visti da lontano sembrano identici, pur essendo molto diversi. Raggiungibile solo via mare, questo tratto di costa si presenta ancora selvaggio e incontaminato;
- La **Spiaggia dei Sassi Neri** molto lunga e selvaggia, in sassi e sabbia scura;
- La **Spiaggia di San Michele** che è separata dalla spiaggia dei Sassi Neri da un tratto di costa a falesia. Spettacolare lo scenario dato dalle cadute rocciose del monte e dal mare color blu inteso. La spiaggia è a tratti libera, a tratti attrezzata con stabilimenti;
- La **Spiaggia Urbani**, a Sirolo, incantevole, a forma di mezzaluna, rimane incastonata fra una grotta ed una rupe, protetta da una barriera semicircolare di scogli;
- La **Spiaggia di Numana Alta**, detta **La Spiaggiola**, sofisticata e raccolta, colorata da file di ombrelloni, ha un fondale basso per il primo tratto perché protetto da scogliere che rendono questa parte di costa una delle più amate dai turisti.
- La **Spiaggia di Numana Bassa**, nei pressi del porto turistico di Numana, una delle spiagge più attrezzate della Riviera del Conero; ricca di stabilimenti balneari e servizi vari, ha un arenile di ghiaia fine e dorata, particolarmente ampio e curato. La lingua di spiaggia di Numana bassa confina e si confonde con quella del lungomare di **Marcelli**.
- La **Spiaggia di Porto Recanati**, di fronte al centro cittadino, presenta un bellissimo lungomare ricco di stabilimenti balneari e completamente chiuso al traffico, perfetto per salutari passeggiate o giri in bicicletta tra le variopinte case del paese.
- La **Spiaggia di Porto Potenza**, con un lungomare di 2 km di sabbia fine, premiata per la qualità dell'ambiente, del mare e dell'ospitalità con il titolo di Bandiera Blu e con le Tre Vele di Legambiente. Una delle particolarità di Porto Potenza Picena è il porticciolo turistico, dove sorgono alcuni dei locali più vivaci e giovani, ricavato da un lago artificiale collegato al mare.

### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### Patrimonio storico-culturale





## 3. Inquadramento territoriale



### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### Patrimonio storico-culturale – Loreto

Superando le colorate città affacciate sul mare ci si imbatte in un panorama inconfondibile che corre in un armonico saliscendi di valli e colline. Paesaggi rurali che sfumano nei colori delle stagioni, colline orlate di vigneti e uliveti. In quest'atmosfera di quiete si trova **LORETO**... Una delle maggiori mete di pellegrinaggio del mondo, Loreto conserva una delle più importanti reliquie della cristianità.



*La Basilica*



*La Basilica*



*La Basilica*

#### DESCRIZIONE

Capitale del culto Mariano, il borgo è famoso nel mondo perché all'interno della sua Basilica conserva il Santuario della Santa Casa. Fin da lontano Loreto si mostra come città in forma di Santuario: con bastioni e mura cinquecentesche, nato attorno al santuario della Casa di Nazareth, traslata in queste terre dagli angeli, secondo la tradizione, nel 1294. Divenuto in poco tempo centro di culto e pellegrinaggio, il paese si andò sviluppando soprattutto dal 1469, con la costruzione della basilica-fortezza, voluta per difendere i muri della Santa Casa.

Fonte: Osservatorio Nazionale del Turismo

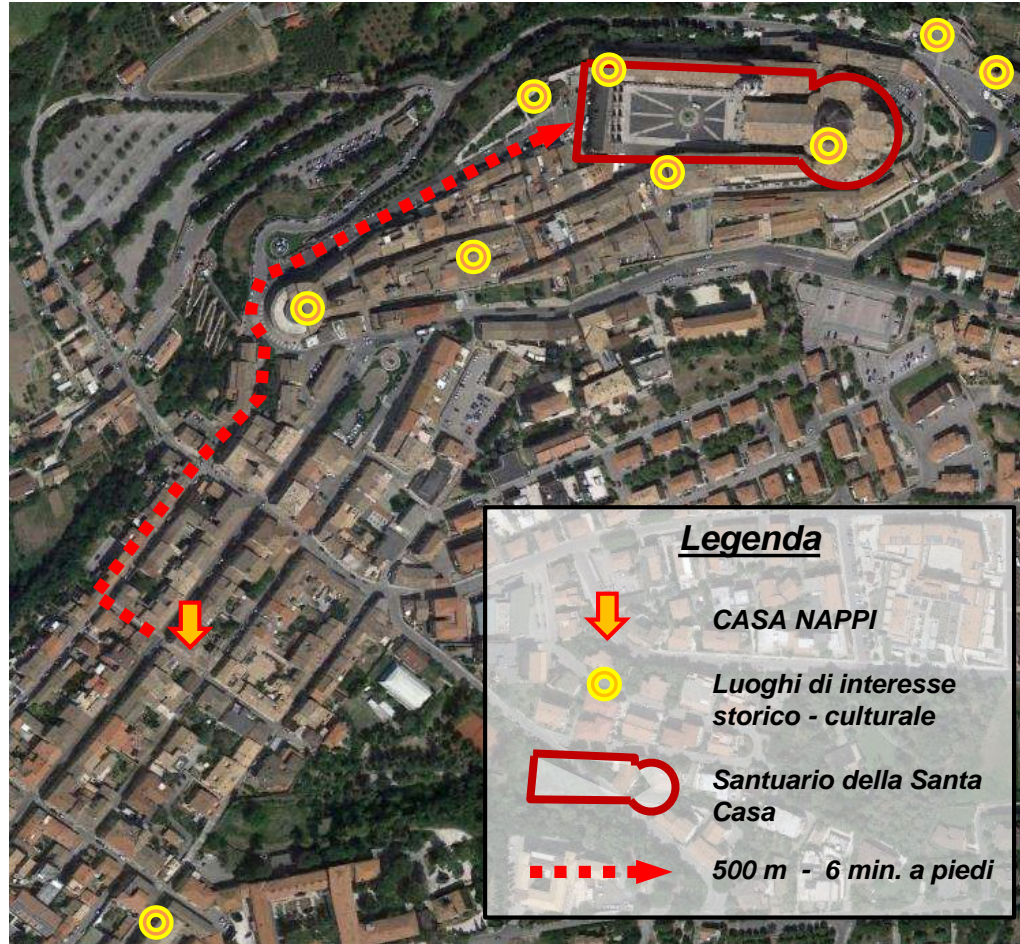




## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### Patrimonio storico-culturale – Loreto





## 3. Inquadramento territoriale



### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Offerta del Turismo dell'artigianato locale, enogastronomico e sportivo*

A Loreto è possibile ammirare l'arte in tutte le sue forme, anche quelle legate all'antica tradizione dei "Madonnari". La maestosa Piazza della Madonna, antistante la Basilica ospita sempre artisti di strada che riproducono con devozione alcuni dei quadri a carattere religioso più belli e significativi di tutti i tempi, utilizzando semplici gessetti colorati. Loreto vanta la lavorazione dell'argento e dell'oggettistica religiosa e nella via principale della città, l'antica "Via dei Coronari", si possono acquistare oggetti di artigianato in legno, argento e ceramica. Molto ricca è anche la tradizione enogastronomica; tra le specialità vincisgrassi, brodetto, olive all'ascolana e crescita sfogliata.

Loreto è inoltre un'ottima sede congressuale per la posizione geografica centrale, per gli ottimi collegamenti viari e per la possibilità di ospitalità alberghiera sino a circa duemila posti letto. Esistono infatti varie strutture per l'ospitalità dei convegnisti: un Palacongressi comunale capace di ospitare circa mille persone, il Cinema Teatro Comunale recentemente ristrutturato, con annessa sala espositiva, l'Ostello della Gioventù, con spazi idonei a convegni di media grandezza, dotato di multisala per proiezioni, mostre e manifestazioni, l'Auditorium Giovanni Paolo II di proprietà della Delegazione Pontificia, la Sala Paolo VI e la Sala del Tinello.

La città vanta anche qualificate strutture sportive idonee ad ospitare manifestazioni di diverso genere e a fornire al turista la possibilità di praticare dello sport in pieno relax, come il Palazzetto dello Sport, attrezzato per competizioni di pallavolo, pallamano e sportive in genere, centri sportivi privati con piscine coperte, saune, centri benessere, idromassaggi, campi da tennis comunali (all'aperto e non), palestre attrezzate per attività ginniche e culturistiche etc.

Il territorio lauretano, affacciandosi sull'Adriatico, con gli attrezzatissimi stabilimenti balneari di Porto Recanati a pochi Km e le magnifiche calette rocciose della Riviera del Conero, offre un'interessante varietà di scelta per chi vuole diversificare il proprio soggiorno estivo nell'arco di una stessa vacanza. La posizione climatica della città di Loreto consente inoltre al turista di godere del fresco collinare, dopo una giornata trascorsa in riviera.



## 3. Inquadramento territoriale



### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Offerta del Turismo spirituale*

Loreto rappresenta da sempre un importante crocevia religioso e culturale legato al culto mariano. La sua fama internazionale è legata alla presenza del Santuario Mariano che custodisce la Santa Casa di Nazareth, dove la Vergine Maria nacque, crebbe e dove avvenne l'annunciazione della sua divina maternità. Un luogo sacro che rappresenta "Il vero cuore mariano della cristianità" come lo definì Papa Giovanni Paolo II. Secondo l'antica devozione la notte del 10 dicembre 1294 la Santa Casa, costituita da tre pareti in pietra, fu trasportata da Nazareth fino al colle lauretano. Gli storici affermano che la casa di Maria venne portata a Loreto su iniziativa della nobile famiglia Angeli, mentre molti fedeli credono che la traslazione sia un prodigio operato da angeli. Il santuario lauretano rappresenta fin dal medioevo una meta privilegiata per i pellegrini di tutto il mondo; ogni anno accoglie circa **4 milioni di visitatori**, richiamando anche moltissimi giovani, affascinati da un'esperienza spirituale ed emotiva unica. Ne è un esempio il Pellegrinaggio notturno Macerata-Loreto, che quest'anno, alla sua 39ª edizione, ha toccato una dimensione internazionale con i suoi 100.000 fedeli e con presenze straniere di pellegrini dalla Svizzera alla Germania, dall'Angola al Ghana, dal Sudamerica all'Asia. Il santuario è inoltre un punto fermo per gli amanti della cultura e dell'arte. Prestigiosi pittori, scultori e architetti, chiamati al lavoro da numerosi papi, hanno celebrato nel corso dei secoli il mistero venerato nella Santa Casa, realizzando mirabili opere d'arte e raccogliendo nel centro mariano un inestimabile e poliedrico patrimonio artistico. L'opera più spettacolare all'interno del Santuario, costruito in epoca rinascimentale, è sicuramente il rivestimento marmoreo della Santa Casa. Realizzato su disegno del Bramante, il rivestimento è arricchito da numerose sculture di vari artisti che si sono succeduti nel tempo dando vita a quella che è stata definita come "l'espressione più complessa della scultura cinquecentesca". Innumerevoli pellegrini penitenti hanno percorso in ginocchio il gradino di marmo posto intorno al rivestimento, tanto da lasciare un solco. Una testimonianza di fede profondamente commovente che esprime il valore devozionale di questa opera eccelsa.





## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Offerta del Turismo naturalistico e sportivo – La rete ciclabile*

##### **LA PRIMA CICLOVIA DI PELLEGRINAGGIO LORETO – ASSISI – ROMA**

Parte da Loreto, passa per Assisi e termina a Roma, la prima Ciclovia di Pellegrinaggio di 328 km, nata in Italia nel 2016, in occasione dell'Anno Santo della Misericordia, lungo la via Lauretana. Un itinerario che congiunge tre dei centri spirituali più importanti d'Italia: **Loreto**, città Santuario che custodisce la Santa Casa della famiglia di Nazareth, **Assisi**, città di Francesco e Chiara, simbolo di pace, fratellanza tra i popoli e custodia del Creato, ed infine **Roma**. L'itinerario permette ai ciclo-pellegrini di soffermarsi in località significative dal punto di vista spirituale e culturale come Tolentino, Orte ed Amelia, oltre a Loreto, Assisi e Roma, ed avere quindi un'occasione privilegiata per riflettere sul significato profondo del peregrinare oltre alla possibilità di avere un contatto con le popolazioni e la comunità locali.

##### **PISTA CICLABILE DELLA BANDERUOLA: DA PORTO RECANATI A LORETO**

La pista ciclabile della Banderuola, da Porto Recanati conduce fino alla stazione di Loreto, dove salendo per la Scala Santa in pochi minuti si raggiunge la Basilica.

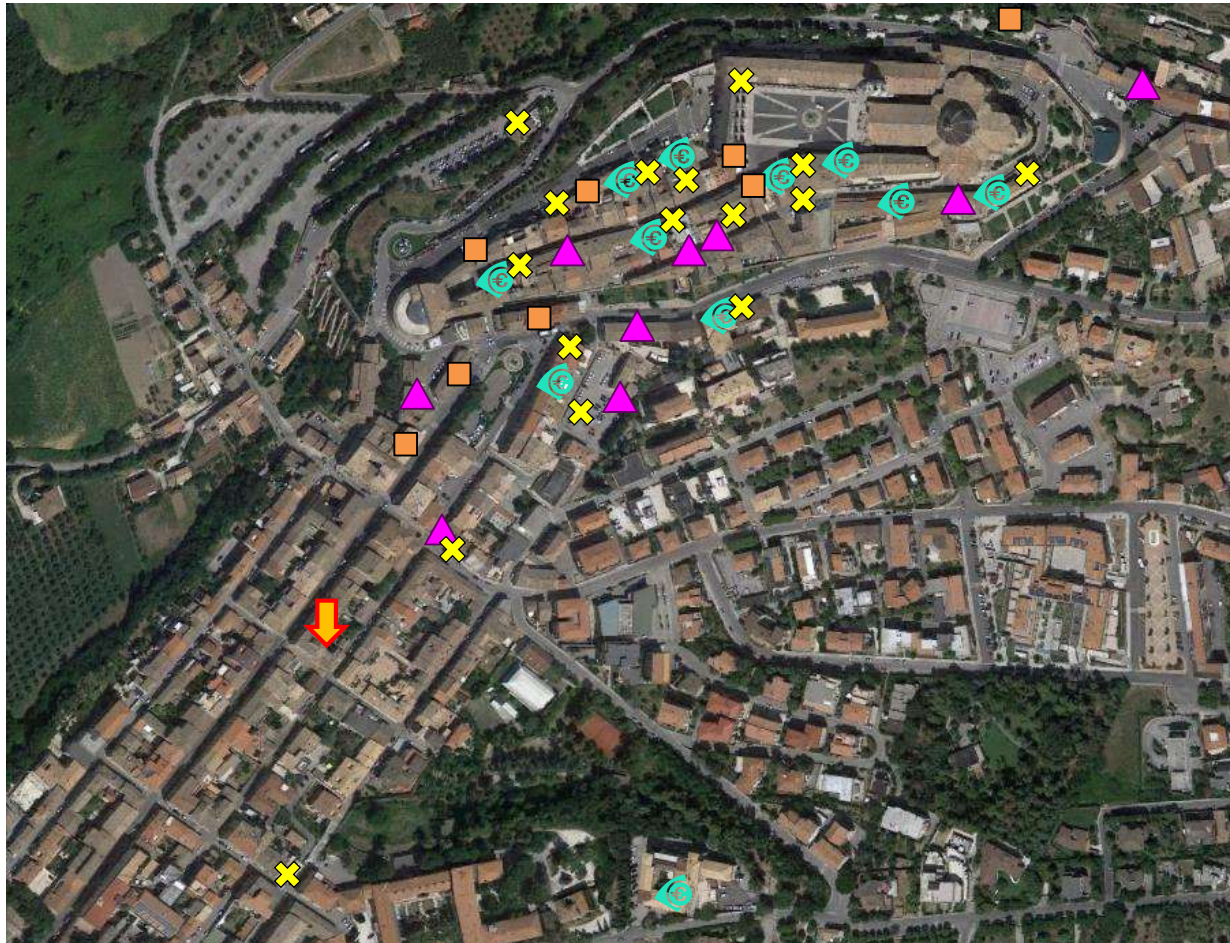
La pista costeggia il borgo marinaro, per poi inoltrarsi nella campagne di Scossicci. Ed è proprio questa la sua spettacolarità. Il mare, il Conero, il paesaggio collinare e la cupola della Basilica di Loreto fanno da cornice ad una piacevole pedalata di circa 10 Km. Lungo l'itinerario è possibile inoltre soffermarsi presso la **Chiesetta della Banderuola**, una chiesetta rurale di grandissimo valore spirituale e religioso, sorta là dove leggenda vuole abbia sostato la Santa Casa di Loreto prima di raggiungere l'attuale collocazione. La tradizione popolare narra infatti che la Santa Casa, dopo la caduta della Terra Santa nelle mani dei mussulmani, sia stata trasportata dagli angeli proprio in questo luogo. Dedicata alla Madonna di Loreto, in questa chiesa si pratica ancora il culto mariano e nella sua cripta sono custoditi bellissimi affreschi. Il nome «Banderuola» sembrerebbe far riferimento alla bandiera che indicava ai pescatori e marinai di Porto Recanati la via per raggiungere la Santa Casa di Loreto.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

*Offerta Turistica tradizionale*



#### Legenda



**CASA NAPPI**



**Alberghi**



**Ristoranti**



**Bar, take away**



**Strutture ricettive extra alberghiere (affittacamere, pensioni, b&b, residence, agriturismo)**
















## 4. Immobile

### 4.1 Localizzazione

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

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

##### La località

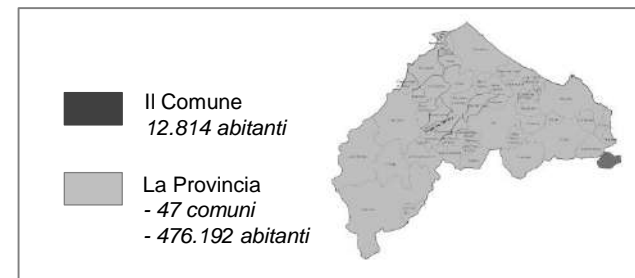
**Il Bene: la località**

*Loreto*

La Provincia di Ancona



Loreto e il territorio comunale e provinciale



## 4. Immobile

### 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

#### Scheda di sintesi

##### BENE DELLO STATO

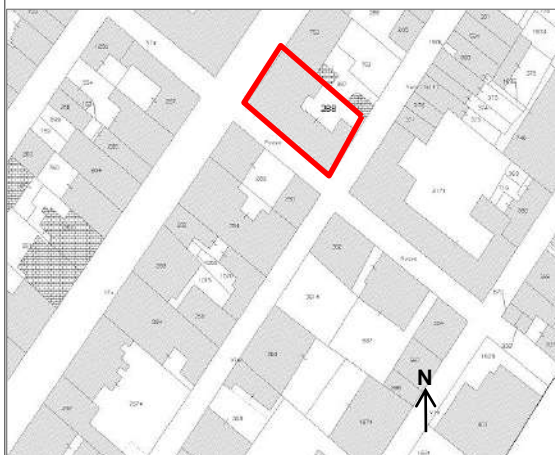
*Casa Nappi è una residenza signorile risalente ad inizio del XX secolo. L'immobile è ubicato in posizione centrale nel Comune di Loreto, a 500 metri dalla Basilica della Santa Casa, famosa per essere uno dei più importanti e antichi luoghi di pellegrinaggio del mondo cattolico.*

*L'edificio, costruito in aderenza con un altro immobile, è disposto su cinque piani di cui tre fuori terra che affacciano sul fronte principale, prospettante su Via Fratelli Branconi e due parzialmente seminterrati, con affaccio su Via Vanvitelli.*

*Il suddetto fronte principale presenta al piano terra un rivestimento con elementi decorativi a bugnato liscio, mentre i restanti livelli sono semplicemente intonacati e tinteggiati.*

*La struttura portante è in muratura e la copertura a tetto con struttura in legno e manto in tegole; anche i solai interpiano sono per la maggior parte in legno.*

*Le finiture sono di tipo ordinario, ad eccezione dell'androne di accesso della scala e di alcuni ambienti, che si presentano affrescati.*



##### DATI CATASTALI

Comune di Loreto  
NCT Foglio 6, p.lla 288  
NCEU Foglio 6, p.lla 288, sub.  
1,2,3,4,5,6

— Perimetro proprietà



COMUNE: Loreto (AN)

● LOCALITA': Loreto (AN)

INDIRIZZO: Via Fratelli Branconi n. 53,  
Rampa Guareschi, Via Vanvitelli

COORDINATE GEORIFERITE:  
43°26'16.9"N ,13°36'19.9"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no

STATO CONSERVATIVO: sufficiente

 Sup. territoriale 600 mq

 Sup. lorda 1732 mq



## 4. Immobile

### 4.3 Caratteristiche fisiche

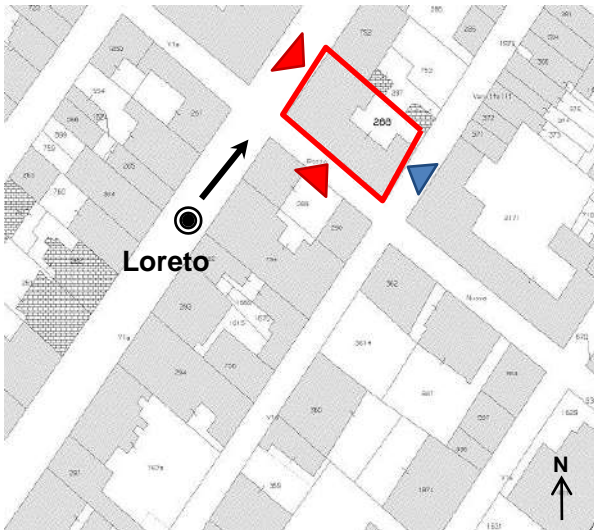
#### Dati generali

#### Consistenze

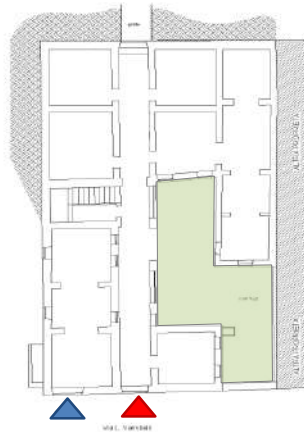
Superficie territoriale:	mq 600
Superficie sedime:	mq 470
Superficie utile lorda:	mq 1732
Superficie netta:	mq 1370
Volume fuori terra:	mc 5540

#### Parametri edilizi

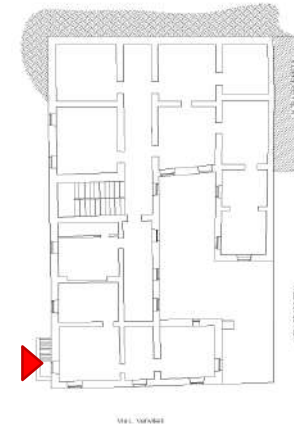
Incidenza media della muratura 21% della s.u.l.



**Piano Terra – Via Vanvitelli  
(Seminterrato -2)**



**Piano Primo – Via Vanvitelli  
(Seminterrato -1)**



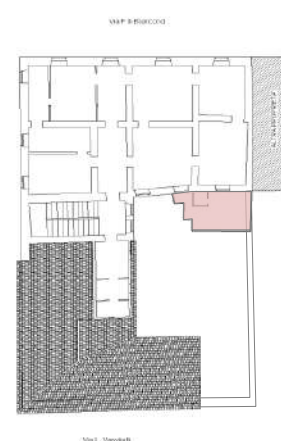
#### LEGENDA

- Corte esclusiva: Sup. = 105 mq
- Terrazza e balconi: Sup. = 29 mq
- Terrazza: Sup. = 20 mq
- Balcone: Sup. = 3 mq
- Accesso pedonale
- Accesso pedonale e carrabile

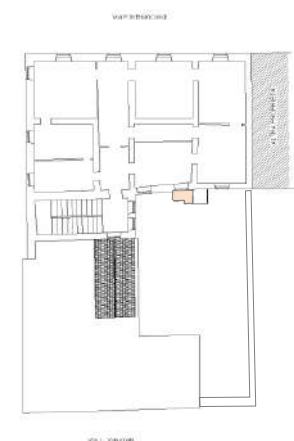
**Piano Terra – Via Branconi**



**Piano Primo – Via Branconi**



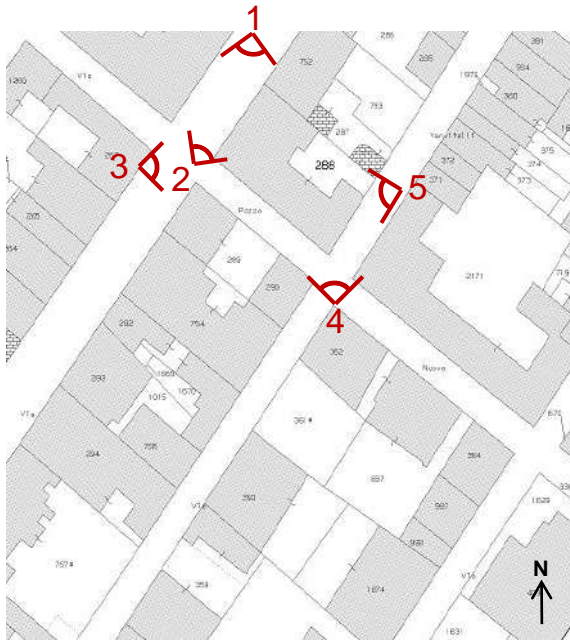
**Piano Secondo – Via Branconi**



## 4. Immobile

### 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica - Esterni





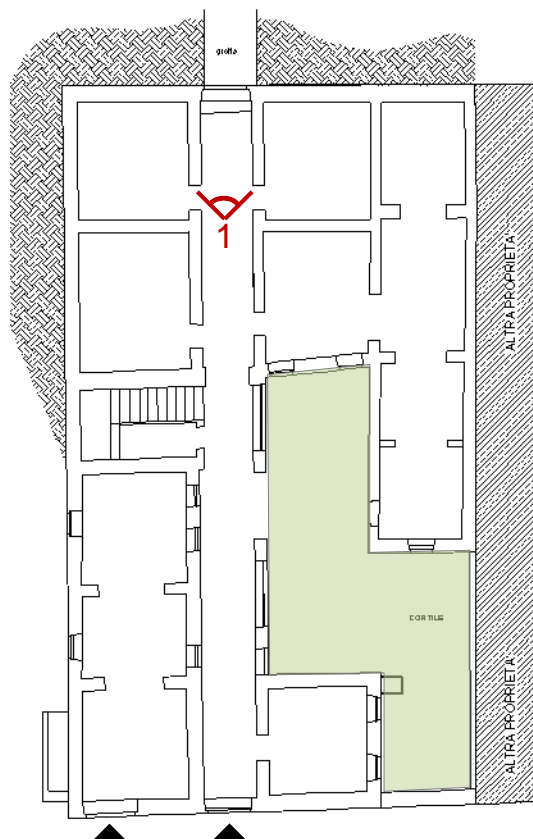
## 4. Immobile

### 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica - Interni

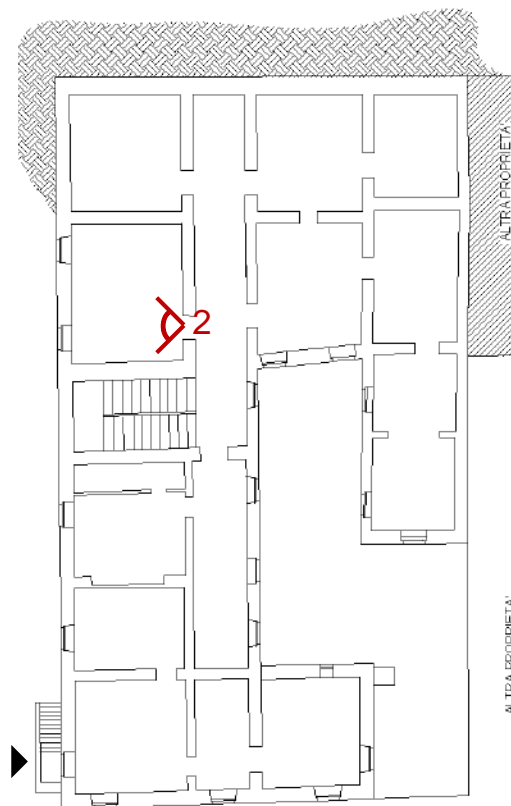


1



Via L. Vanvitelli

Piano Terra – Via Vanvitelli  
(2° Piano Seminterrato)



Via L. Vanvitelli

Piano Primo – Via Vanvitelli  
(1° Piano Seminterrato)

 Corte esclusiva: Sup. = 105 mq



2

ALTRA PROPRIETA'

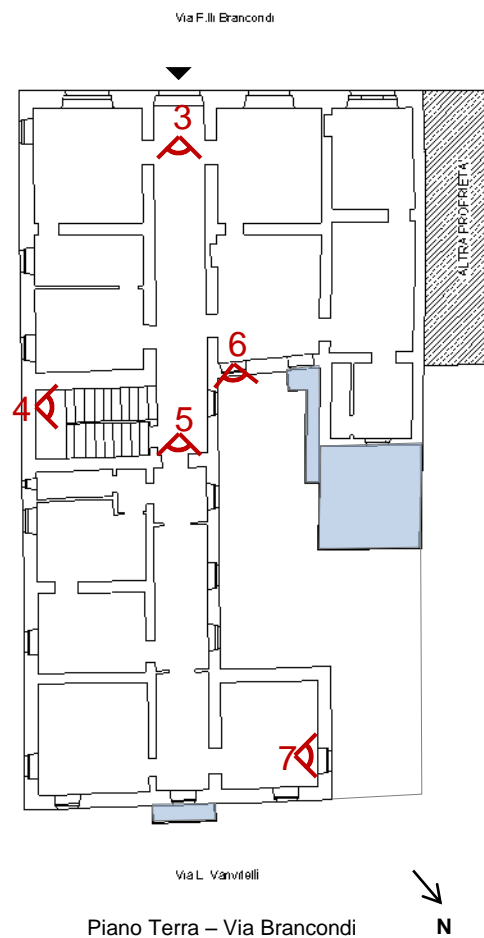


N

## 4. Immobile

### 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica - Interni

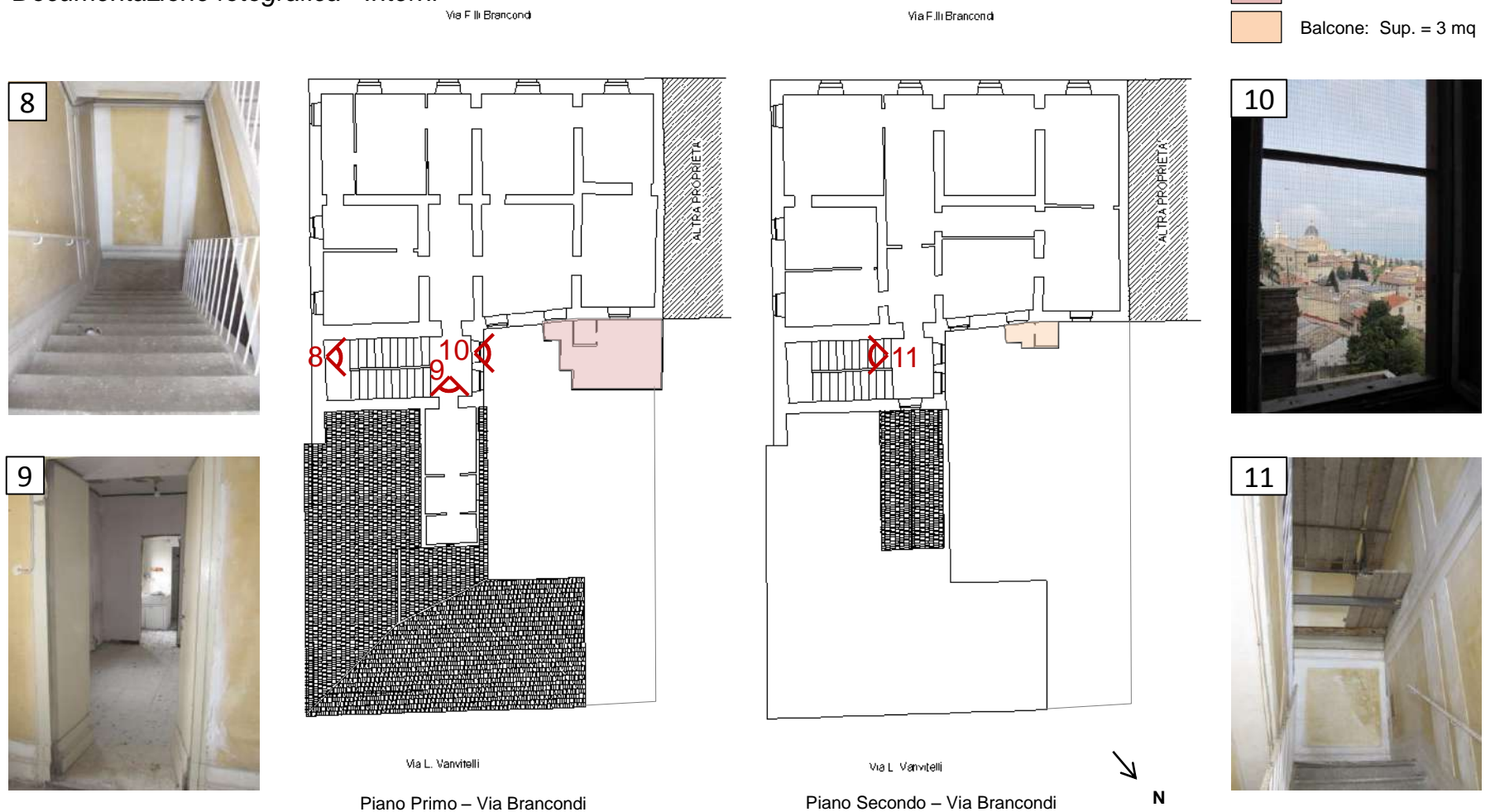


Terrazza e balconi: Sup. = 29 mq

## 4. Immobile

### 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica - Interni



## 4. Immobile


### 4.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- **Non riveste interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come dichiarato dal MIBACT con nota prot. n. 2927 del 16/04/2008. «Ricade in un'area che costituisce l'ampliamento sistino della città; il progetto di qualsiasi opera che riguardi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza».

- **E' ricompreso nel PPCS Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico – Extramoenia** con osservazioni accolte con delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

  
**Ministero per i Beni e le Attività Culturali**  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE – ANCONA

Ancona 16-04-2008


AI Responsabile del procedimento  
Arch. Marco Russo  
Agenzia del Demanio – Filiale Marche  
Sede Ancona  
Via Palestro, 15  
**60100 ANCONA**

E p.c.  
Alla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e per il Paesaggio delle  
Marche  
Piazza del Senato 15,  
**60121 ANCONA**

Alla Soprintendenza per i Beni  
Archeologici delle Marche  
Via Birarelli, 18  
**60121 ANCONA**

Prot. N. 2927 Allegati \_\_\_\_\_ Risposta del Foglio del \_\_\_\_\_  
34.07.01 Sez. \_\_\_\_\_

Oggetto: Decreto Legislativo n. 42/2004, articolo 12: Verifica dell'interesse culturale.  
D.D. 06.02.2004 e s.m.i.  
Comunicazione esito negativo della verifica ai sensi dell'articolo 12 comma 5 del  
D.Lgs. N. 42/2004 dei seguenti beni:  
LORETO (AN) - Casa Nappi - scheda n.ANB012201 - Via Fratelli Branconi, 53  
Foglio 6 part. 288 subb. 1-2-3-4-5-6 C.F.  
POTENZA PICENA (MC) - Fabbricato ex abitazione del custode annesso alla torre  
di vedetta - scheda n. MCB0349 - Piazza Marotta, 5  
Foglio 44 part. 62 C.F.  
MONTEGIORGIO (AP) - Ex Stazione Di Belmonte Piceno - scheda n. APB0539C01  
Piano di Montegiorgio  
Foglio 52 part. 3 C.T. Foglio 52 part. 3 C.F.  
CUPRAMONTANA (AN) - Devoluzione Priori Gabrielli - scheda n. ANB0653  
Via Matteotti, 126  
Foglio 4 part. 246 sub. 4 - part. 250 sub.4 C.F.

  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA REGIONE MARCHE - 60121 ANCONA - Via Birarelli n.35  
C.F. e P. IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 - E mail dr-mar@beniculturali.it

  
**Ministero per i Beni e le Attività Culturali**  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA

Visto l'elenco di n. 10 immobili inviato da codesto ente per la verifica dell'interesse culturale, acquisito al protocollo d'Ufficio il 18.07.2007;

Viste le schede anagrafiche descrittive degli immobili in oggetto;

Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, acquisito in data 27.12.2007 e 12.02.2008;

Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche acquisito in data 20.11.2007;

Questa Direzione Regionale conclude, con il presente atto, il *procedimento di verifica dell'interesse culturale* degli immobili in oggetto, comunicando a codesto ente che i fabbricati - così come identificato in oggetto e così come descritto dai documenti esaminati - **non rivestono interesse culturale** ai sensi dell'articolo 10 comma 1, in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la *Dichiarazione dell'interesse culturale* ai sensi dell'articolo 13 del citato Decreto Legislativo n. 42/2004.

A corollario, questa Direzione Regionale comunica a codesto ente che, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del citato D.Lgs. n. 42/2004, gli edifici in oggetto sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs. n. 42/2004, Parte Seconda, (ivi comprese le prescrizioni di cui all'articolo 56).

Nei casi particolari in oggetto i funzionari della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche segnalano che nella Località Piane di **Montegiorgio (AP)**: "La fascia ai lati della SS 210 vede la presenza di diversi resti di monumenti funerari romani; inoltre sono segnalati i rinvenimenti, non sempre situabili, di tombe e sarcofagi di strutture muraie romane, di reperti mobili. Si determina la conseguente necessità del controllo archeologico di tutti i lavori nel sottosuolo sia nell'aria di sedime che nel terreno di pertinenza dell'ex stazione. L'immobile ubicato a **Cupramontana (AN)**: "E' limitrofo ad aree dove in passato sono stati effettuati rinvenimenti di interesse archeologico, pertanto il progetto di qualsiasi opera che riguardi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza". L'immobile situato a **Loreto (AN)** ricade in un'area che costituisce l'ampliamento sistino della città e anche in questo caso il progetto di qualsiasi opera che riguardi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza".

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dagli articoli 90 e seguenti del citato D.Lgs. n. 42/2004, nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite.

Il Direttore Regionale  
Prof. Paolo Carini



  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA REGIONE MARCHE - 60121 ANCONA - Via Birarelli n.35  
C.F. e P. IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 - E mail dr-mar@beniculturali.it



## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

<p><b>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b></p> <p><i>Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n° 117 del 28/07/2003, e modificato con delibera n° 192 del 18/12/2008</i></p>	<p><b>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b></p> <p><i>Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul supplemento n° 5 del B.U.R. n° 15 del 13/02/2004, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 28/SABN del 18/09/2007, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 38/SABN del 31/10/2007 e successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 22/SABN del 09/06/2009 e s.m.i</i></p>
<p>NESSUN AMBITO RILEVATO</p>	<p>NESSUN AMBITO RILEVATO</p>
<p><b>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b></p> <p><i>Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con Delibera di Approvazione del Consiglio Regionale (DACR) n. 197 del 3 novembre 1989.</i></p>	
<p>NESSUN AMBITO RILEVATO</p>	
<p><b>PIANIFICAZIONE COMUNALE</b></p> <p><i>Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente pubblicato sul BUR n. 15 del 12/02/2009 e seguenti varianti</i></p>	<p><b>PIANIFICAZIONE COMUNALE</b></p> <p><i>PPCS Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico – Extramoenia con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005</i></p>
<p>ZONA RESIDENZIALE (ART. 13) ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A – ZONA DI INTERESSE STORICO ARTISTICO (ART. 14)</p>	<p>CATEGORIA IMMOBILE B</p>

# 4. Immobiliare

## 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

### Sintesi degli strumenti vigenti – Certificato di destinazione urbanistica



**COMUNE DI LORETO**  
IV SETTORE – Urbanistica, Edilizia Privata, SUAP ed Ambiente  
Piazza Garibaldi, 1 - Tel. 0717505640 – Fax 0719203860

Prot.n.12651

Loreto, 30/05/2017

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**n° 22/2017**

**IL RESPONSABILE IV SETTORE**

- Vista la richiesta inoltrata da AGENZIA DEL DEMANIO con nota prot.n.9743 del 28/04/2017.
- Visto il vigente PRG pubblicato sul BUR n.15 del 12/02/2009 e seguenti varianti;
- Visto l'Art.30 del D.P.R. n.380 del 05/06/2001 e s.m.i.;

**CERTIFICA**

- che l'area sita a Loreto in Via F.lli Branconi, meglio distinta al Catasto Terreni al Foglio 6 Mappale 188 ricade nelle "ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A" di cui all'Art.14 delle NTA di PRG;

L'area è stata inoltre ricompresa in una più ampia zona assoggettata a "PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico - Extramoenia".

Si rilascia in carta libera e firma digitale, per gli usi consentiti dalla Legge.

MCa

**IL RESPONSABILE IV SETTORE**  
*Dott.Arch. Claudio Agostinelli*

**IL RESPONSABILE III SETTORE**  
*f.to Ing. Annalisa Giombetti*

Si allegano: Stralci planimetrie catastali; Stralci PRG ed NTA.



**Comune di Loreto**  
PROVINCIA DI ANCONA

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.**

DECRETI CONSIGLIO COMUNALE APPROVATI DAL CONSIGLIO COMUNALE IN SEDE DI ACQUISIONE E CON LE MODIFICHE APPORTATE DAL CPT ALLIUNTO ALLA D.P.R. CONSIGLIO PROVINCIALE N. 1049/87

**PUBBLICATA SUL BUR N. 15 DEL 12/02/2009**  
E VARIANTI APPROVATE CON D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001

**PUBBLICATO SUL BUR N. 15 DEL 14/02/2009**  
E VARIANTI APPROVATE CON D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001

**PUBBLICATA SUL BUR N. 15 DEL 21/11/2001**  
E VARIANTI APPROVATE CON D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001

**DECRETO D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001**  
E D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001

**DECRETO D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001**  
E D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001

**DECRETO D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001**  
E D.P.R. N. 380 DEL 05/06/2001

Ufficio Tecnico Comune di Loreto

AGGIORNAMENTO APRILE 2005



**Comune di Loreto**  
Servizi Tecnici-Assetto ed uso del territorio

**PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

**"EXTRAMOENIA"**



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**Con osservazioni accolte**  
(Delibera Consiglio Comunale N. 25 del 12.07.2005)

#### CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

##### ART. 15. DEFINIZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza in aree, oltre alla residenza, non a proprio uso esclusivo, nelle quali dominano complessivamente le funzioni residenziali e compatibili, con la stessa che eroga, e compatibili gli stabilimenti storici.

A titolo esemplificativo ma non limitativo, le funzioni compatibili ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere culturale (servizi di pulizia di dettaglio, ecc.); nel rispetto del piano di sviluppo urbanistico della città di Loreto;

- quelle relative ai pubblici esercizi (caffè, bar, pasticceria, ristorante, ecc.) in conformità con la destinazione del Piano Urbanistico;

- quelle a carattere artigianale di servizio (medicina, farmacia, lavanderia, ecc.) esclusa l'attività artigianale di tipo industriale;

- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti, associazioni, sindacati, uffici privati, servizi tecnici e di assistenza, sedi di uffici di interesse pubblico, ecc.); a quelle di uffici privati (uffici professionali, avvocati di studio, uffici e studi di tipo professionale, ecc.);

Tali destinazioni compatibili sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile nella Zona Urbanistica di tipo B e fino al 20% nel caso delle Zone Urbanistiche di tipo C, nel rispetto degli orientamenti contenuti nel D.M. 2-4-88 n. 1484.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite della quantità sopra indicata le seguenti destinazioni:

- uffici per lo sportello di informazione e lo sporto orientamento di tutti i tipi (sede di ufficio, ecc.);

- abitazione sociale e strutture abitative per persone a basso reddito, case albergo, ecc.;

- strutture sanitarie (ambulatori, centri di riabilitazione);

- negozi di vendita al dettaglio e di servizi di tipo di sviluppo e adattamento dell'attività di vendita al dettaglio; ecc.

L'ammontare delle destinazioni di cui sopra a fine consumo di permesso è però condizionato alla dotazione di ogni lotto per parcheggio pedonale, in aggiunta a quelli previsti per la destinazione, secondo le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Per destinazioni ammissibili e compatibili sono ammesse anche l'attuazione di interventi di recupero e di restauro di edifici storici e di interesse storico-artistico, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

#### NORME PARTICOLARI

Norme tecniche per interventi negli edifici storici e monumentali sono quelle di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

#### ART.14. ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A

Le zone di Interesse Storico Artistico - A sono destinate alla residenza in aree, oltre alla residenza, non a proprio uso esclusivo, nelle quali dominano complessivamente le funzioni residenziali e compatibili, con la stessa che eroga, e compatibili gli stabilimenti storici.

A titolo esemplificativo ma non limitativo, le funzioni compatibili ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere culturale (servizi di pulizia di dettaglio, ecc.); nel rispetto del piano di sviluppo urbanistico della città di Loreto;

- quelle relative ai pubblici esercizi (caffè, bar, pasticceria, ristorante, ecc.) in conformità con la destinazione del Piano Urbanistico;

- quelle a carattere artigianale di servizio (medicina, farmacia, lavanderia, ecc.) esclusa l'attività artigianale di tipo industriale;

- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti, associazioni, sindacati, uffici privati, servizi tecnici e di assistenza, sedi di uffici di interesse pubblico, ecc.); a quelle di uffici privati (uffici professionali, avvocati di studio, uffici e studi di tipo professionale, ecc.);

Tali destinazioni compatibili sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile nella Zona Urbanistica di tipo B e fino al 20% nel caso delle Zone Urbanistiche di tipo C, nel rispetto degli orientamenti contenuti nel D.M. 2-4-88 n. 1484.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite della quantità sopra indicata le seguenti destinazioni:

- uffici per lo sportello di informazione e lo sporto orientamento di tutti i tipi (sede di ufficio, ecc.);

- abitazione sociale e strutture abitative per persone a basso reddito, case albergo, ecc.;

- strutture sanitarie (ambulatori, centri di riabilitazione);

- negozi di vendita al dettaglio e di servizi di tipo di sviluppo e adattamento dell'attività di vendita al dettaglio; ecc.

L'ammontare delle destinazioni di cui sopra a fine consumo di permesso è però condizionato alla dotazione di ogni lotto per parcheggio pedonale, in aggiunta a quelli previsti per la destinazione, secondo le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Per destinazioni ammissibili e compatibili sono ammesse anche l'attuazione di interventi di recupero e di restauro di edifici storici e di interesse storico-artistico, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Norme tecniche per interventi negli edifici storici e monumentali sono quelle di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di interesse storico-artistico e monumentale sono ammesse le destinazioni di tipo generale e di tipo particolare contenute nel presente regolamento, in conformità con le disposizioni contenute nel presente regolamento.

## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

pubblicato sul BUR n. 15 del 12/02/2009 e seguenti varianti.

#### NTA:

**Zona Residenziale** (Art. 13)

**Zona A – Zona di interesse storico artistico** (Art. 14)

#### Modalità di intervento ammesse (fino all'approvazione dei Piani Attuativi):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

con le limitazioni di cui all'art.27 della Legge 457/78

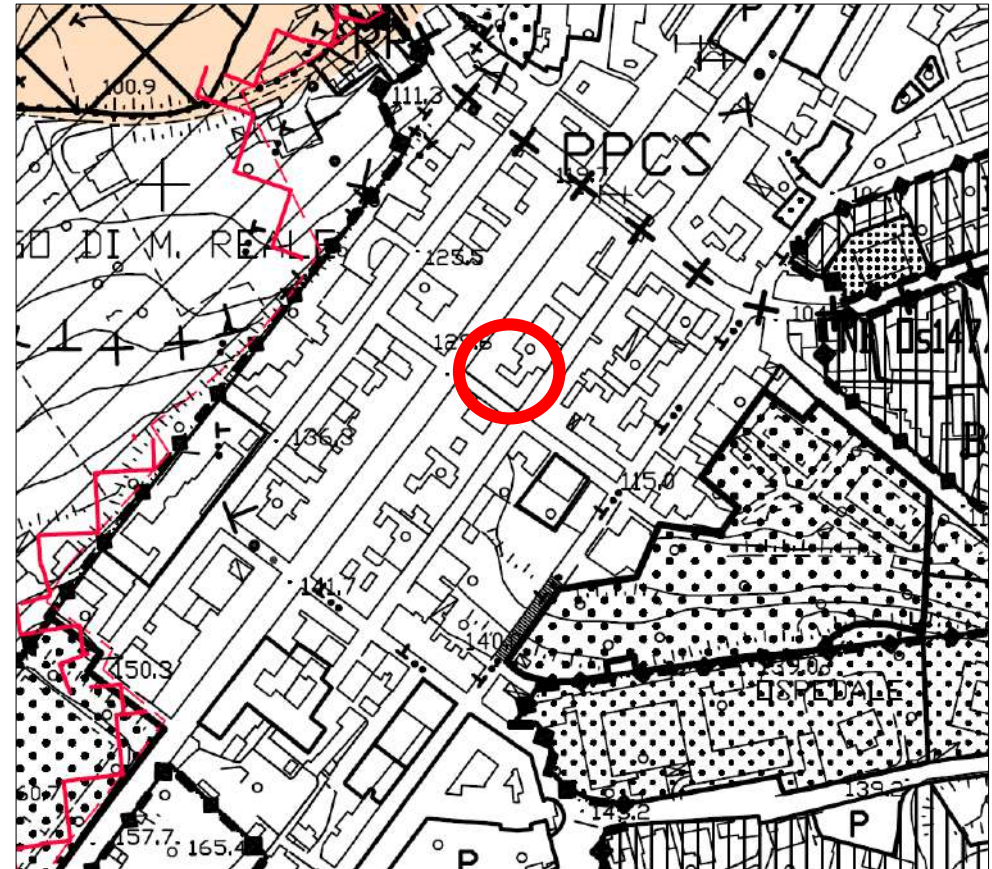
#### Prescrizioni urbanistiche:

Come stabilito dall'art. 13 delle NTA di PRG:

«L'ammissibilità delle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi, a forte concorso di pubblico, è condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tabella III art.30 delle NTA.

Per destinazioni ammissibili a quelle esemplificative nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale».

Estratto del P.R.G.





## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### **PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**

con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

#### **NTA :**

##### **Categoria immobile "b"**

#### **Modalità di intervento ammesse :**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia condizionata;

#### **Prescrizioni urbanistiche:**

«Gli interventi sono volti alla conservazione dell' organismo edilizio, in particolare delle sue parti originarie, nonché al miglioramento complessivo della qualità architettonica e della funzionalità dello stesso. Obbligo di conservare l'aspetto integrale della facciata, le strutture portanti dell'edificio e, ove esistano, gli androni, le scale e i saloni. Si debbono lasciare inalterati i volumi e le coperture. Sono consentite parziali nuove opere per la restituzione allo stato originario se accertato.

Eventuali progetti per opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere corredati di rilievo dettagliato dell'esistente (nel rapp. 1=5 con particolari 1=5) e di esauriente documentazione fotografica.

Per l'oscuramento esterno sono ammesse solamente persiane alla romana».

Estratto dal PPCS





## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE DEL COMUNE DI LORETO

1/2

pubblicato sul BUR n. 15 del 12/02/2009 e seguenti varianti.

#### **Art. 13 NTA – Definizione delle Zone Residenziali (Zone Territoriali Omogenee A, B, C)**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza: in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a **carattere commerciale** (negozi e punti di vendita al dettaglio, etc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- quelle relative ai **pubblici esercizi** (caffè bar, pasticceria, ristoranti, etc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- quelle a carattere **artigianale di servizio** (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, etc.) escluse le attività artigianali inquinanti e/o moleste;
- quelle relative a **uffici pubblici** o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, sportelli bancari e di Assicurazioni, solo se di limitata dimensione, etc.) nonché ad **uffici privati** (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo etc.).

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale **fino al massimo del 30 % della volumetria realizzabile** nelle Zone Omogenee di tipo B e fino ad un massimo del 25% nelle Zone Omogenee di tipo C, nel rispetto degli standards stabiliti dal D.M. 2.4.68 n. 1444.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite della quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- **locali per lo spettacolo**, la **ricreazione** e lo **svago** (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, etc.), **attrezzature ricettive a carattere alberghiero** (pensioni, case albergo, etc.)
- **attrezzature sanitarie** (case di cura, centri di riabilitazione, etc.)
- **supermercati** e **magazzini** sempre in conformità al citato Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, limitati alla S.U. max. di mq. 400.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tabella III art.30.

Per destinazioni ammissibili a quelle esemplificative nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE DEL COMUNE DI LORETO

2/2

*pubblicato sul BUR n. 15 del 12/02/2009 e seguenti varianti.*

##### **Art. 14 NTA – Zone di interesse storico artistico - A -**

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M..

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A, purchè gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro alla intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO.

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art.30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero.
- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per soddisfacimento degli standards.
- e) Le tinteggiature, i parametri esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata.

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA

1/11

con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

#### NORME PARTICOLARI

Nessuna concessione per interventi sugli edifici potrà essere rilasciata senza che il proprietario si impegni ad eliminare l'elemento in contrasto così come individuato ai punti 11 e 12 della scheda analisi riferita all'edificio nel profilo della via su cui prospetta il fabbricato rimanendo valide le relative tavole del P.P.C.S. precedente.

Nei prospetti interni non prospicienti le pubbliche vie, tranne che per gli edifici classificati "a" e "a' ", è consentita la formazione di balconi con aggetto non superiore a ml. 1,20.

Nelle falde delle coperture prospicienti le vie principali, tranne che per gli edifici classificati "a" e "a' ", è consentita la formazione di balconi incassati nella copertura, a filo tetto, la cui estensione non può essere superiore al 20 % della superficie della falda interessata ed arretrati di almeno 2 metri dalla gronda.

Nelle falde delle coperture non prospicienti le vie principali, tranne che per gli edifici classificati "a" e "a' ", è consentita la formazione di balconi incassati nella copertura la cui estensione sarà dettata dalla struttura del fabbricato e, comunque, arretrati dalla gronda.

Nelle falde di copertura è consentita la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per ogni falda e massimo di 0,80 mq ognuno.

Le insegne a bandiera sono vietate nelle vie: Branconi, Solari, Marconi, Matteotti, Piazza Leopardi, Piazzale Squarcia, Piazza Basili.

Le aperture su strada al piano terreno possono avere larghezza massima di ml. 2,40.

Negli interventi di nuova costruzione, esclusi gli ampliamenti, e **di ristrutturazione edilizia** con cambio di destinazione d'uso ad abitazione, debbono essere riservati **appositi spazi per parcheggi** in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Deve essere garantito, in ogni caso, un posto auto per ogni abitazione.

Nel centro Storico oltre alla **residenza** vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi. A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a **carattere commerciale** (negozi e punti di vendita al dettaglio, etc.);
- quelle relative ai **pubblici esercizi** (caffè bar, pasticceria, ristoranti, etc.);
- quelle a **carattere artigianale di servizio** (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, etc.) escluse le attività artigianali inquinanti e/o moleste;
- quelle relative a **uffici pubblici** o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, sportelli bancari e di Assicurazioni, solo se di limitata dimensione, etc.) nonché ad **uffici privati** (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo etc.);
- locali per lo **spettacolo**, la **ricreazione** e lo **svago** (cinema, sale di ritrovo, etc.), **attrezzature ricettive a carattere alberghiero** (pensioni, case albergo, etc.);

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**

**2/11**

*con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005*

Per destinazioni ammissibili a quelle esemplificative di cui sopra l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

Per le Norme sugli elementi costruttivi, sulle finiture, sui particolari architettonici, sui particolari funzionali e sugli elementi decorativi, si trasferiscono al presente Piano le Norme valide per la città murata.

I contatori per l'erogazione del gas, dell'energia elettrica e dell'approvvigionamento idrico, qualora non sia tecnicamente possibile alloggiarli all'interno degli edifici, vanno dislocati in apposite nicchie esterne opportunamente inserite e mimetizzate.

In materia di luci, vedute e distanze, sia nel caso di ristrutturazioni che di nuove edificazioni, prevalgono le relative norme del Codice Civile.

**DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**Manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione degli elementi costruttivi e delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a. il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché, con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - b. la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti ed infissi, sia interni sia esterni;
  - c. il rifacimento di intonaci, tinte, rivestimenti, pavimenti e infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti;
  - d. la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e. la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - f. la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g. la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - h. ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso dell'edificio.
3. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2 del R.e.c..



## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### **PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**

3/11

*con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005*

##### **Manutenzione straordinaria semplice**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché, alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del precedente comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a. il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
  - b. il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
  - c. la demolizione e ricostruzione dei solai ma senza modifiche di quota;
  - d. il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi con o senza modifiche di materiali;
  - e. l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti e di pavimenti all'interno delle unità immobiliari;
  - f. l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
  - g. il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni
  - h. l'inserimento dei vespai, di isolamenti, termoacustici e di altre impermeabilizzazioni.

##### **Risanamento conservativo**

1. Sono interventi di risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.
2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### **PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**

4/11

*con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005*

3. Gli interventi di risanamento conservativo, allorché siano aggregati in un “insieme sistematico”, riguardano, tra l’altro, le seguenti opere:
- consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell’edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell’impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all’organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
  - ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all’impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande,) che devono essere eliminate;
  - inserimento di elementi accessori e impianti accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell’uso (quali nuovi servizi igienico- sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell’organismo edilizio;
  - riordino delle aperture, anche con modificazioni dell’impianto distributivo interno.

#### Norme morfo - tipologiche e degli elementi strutturali

- È ammessa la demolizione e ricostruzione della scala solo se necessario per le sue precarie condizioni statiche e/o se non originaria ed incoerente con la tipologia dell’edificio. La nuova scala deve essere ricostruita come quella originaria.
- Sono ammesse limitate modifiche alle dimensioni ed al posizionamento della scala interna, solo se quella originaria è inadeguata alla funzionalità dell’edificio per l’esigua larghezza o per l’eccessiva pendenza.
- È ammessa la realizzazione di soppalchi, nel rispetto delle norme del Regolamento edilizio comunale, anche con la eliminazione del solaio di sottotetto.
- Le bucatore sulle facciate devono rimanere quelle originarie, fatti salvi limitati ampliamenti necessari ai fini di miglioramento delle condizioni di illuminazione ed aerazione. Tali ampliamenti non possono superare i 15 cm e non devono mai avvenire verso alto, al fine di evitare che la bucatore si avvicini al marcapiano o al cornicione.
- È consentito la trasformazione delle finestre, poste al piano terra, in porte finestre.

#### Norme degli elementi costruttivi e delle finiture

- È consentita la realizzazione di micropali. La realizzazione di sottofondazioni in c.a. è ammessa solo per gravi e documentati motivi.
- È consentita la idropulitura delle murature e il rinforzo di malta legante a pressione.
- È consentita la realizzazione di solette armate collaboranti con i solai lignei di interpiano e di copertura.
- È consentita la sostituzione di solai in latero-cemento o in ferro-latero con solai in legno o ferro - legno.
- È consentito l’uso di tiranti e catene in metallo.

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### **PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**

5/11

*con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005*

- È consentito realizzare cordolature ed architravature in c.a. che non comportino forti alterazioni allo stato di fatto e che siano sempre ricoperte, verso l'esterno, dal paramento murario.
- È consentito l'utilizzo di lattoneria solo in rame e di sezione curvilinea o circolare.
- Gli infissi interni ed esterni devono essere realizzati in legno.
- Gli intonaci esterni devono essere eseguiti con malta di calce e cemento al 50% e rifiniti con tonachino o verniciatura a calce.
- È preferibile la bicromina tra la parete e gli elementi decorativi (marcapiani e cornicioni).
- È preferibile l'uso di diversi colori tra i corpi di fabbrica, anche se aggregati.
- L'uso del mattone faccia-vista è da preferirsi solo nei casi di una bella finitura originaria.

#### **Ristrutturazione edilizia convenzionata**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia condizionata tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio (per un miglioramento della sua qualità ed il soddisfacimento di nuove esigenze funzionali), ma che ne conservi o ne accresca la congruenza con un'architettura consona alla zona agricola, sia per tipo sia per elementi costruttivi.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia condizionata possono riguardare le stesse opere previste per la ristrutturazione edilizia semplice (Cfr. NTA del PPCS), ma nel rispetto delle seguenti norme.

#### Norme morfo - tipologiche e degli elementi strutturali

- E' ammessa la demolizione e ricostruzione della scala solo se necessario per le sue precarie condizioni statiche e/o se non originaria ed incoerente con la tipologia dell'edificio. La nuova scala deve essere ricostruita come quella originaria.
- La nuova scala deve essere ricostruita come quella originaria.
- Le coperture devono essere a falde spioventi, con una pendenza compresa tra il 30% ed il 33%.
- Le bucatore sulle facciate devono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva, e funzionale, rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.
- Qualsiasi bucatore deve avere una distanza minima di 0,50 m dal cornicione.
- Non sono consentite bucatore a nastro, sia verticali, sia orizzontali, ma sono consentite, una tantum, bucatore circolari ed ellittiche.
- I solai di piano e di copertura se realizzati in legno debbono essere mantenuti.
- Per gli edifici che non prospettano su via Branconi è consentito inserire nelle murature esistenti delle strutture in cemento armato al solo fine di adeguarli alle norme antisismiche e solo se è l'unica soluzione tecnicamente possibile.

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### **PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**

6/11

con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

##### Norme degli elementi costruttivi e delle finiture

- I cornicioni devono essere realizzati, preferibilmente, in mattoni faccia-vista con fattezze tipiche delle case tradizionali, con una sporgenza massima di 0,30 m.
- Il manto di copertura deve essere realizzato in coppi tradizionali, preferibilmente di recupero
- I comignoli e le tubazioni di esalazioni sporgenti dalla copertura, possono consistere in manufatti metallici circolari, esclusivamente in rame; sono vietate le ventole girevoli a cappello.
- Ogni edificio deve avere un unico trattamento di finitura e di colorazione da cielo a terra e su tutte le facciate. E' ammessa la realizzazione di una zoccolatura lapidea naturale, dell'altezza massima di 0,70 m, dello stesso colore della facciata.

##### **NORME DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI**

- E' consentita la realizzazione di micropali, mentre la realizzazione di sottofondazioni in c.a è ammessa solo per gravi e documentati motivi.
- E' consentita una leggera idropulitura delle murature.
- E' consentita la realizzazione di solette armate collaboranti con i solai lignei di interpiano e di copertura.
- E' consentita la sostituzione di solai in latero-cemento o in ferro-latero con solai in legno o ferro-legno.
- E' consentito l'uso di tiranti e catene in metallo.
- E' consentito uso di cordolature e architravi in c.a.

##### **NORME DELLE FINITURE E ABACHI DEI PARTICOLARI FUNZIONALI AMMESSI**

##### FINITURE DI FACCIATA

- Sono ammessi paramenti in mattoni faccia a vista – da preferirsi nei casi di una bella finitura originaria - con giunti in malta di calce, facciate intonacate a calce compresa la tecnica dell'intonaco a "velo", tonachini a base di calce. Sono tollerati intonaci a base di cemento solo se già esistenti e se non necessitano di interventi di manutenzione. Sono tollerate finiture faccia a vista con giunti di cemento solo se già esistenti e se non necessitano di interventi di manutenzione. Negli altri casi si prescrive il ripristino della stilatura dei giunti con malte a base di calce.
- Sono vietate zoccolature in pietra o marmo di qualsiasi tipo; sono invece ammessi zoccoli realizzati in lieve oggetto rispetto alla facciata con intonaco o mattoni coerentemente con la finitura della facciata. Il colore dello zoccolo dovrà essere della medesima tinta utilizzata per la facciata o, in alternativa, di quella delle cornici e marcapiani.
- Sono ammessi basamenti dell'altezza di piano in finitura laterizio faccia a vista o intonaco di colore identico a quello degli altri partiti decorativi (marcapiani, cornicioni, cornici).



## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**  
con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

7/11

- Le tinteggiature vanno eseguite con colori a base di silicati di potassio, le tinte ammesse sono quelle indicate nella cartella colori allegata. Nel caso di rinvenimento di tracce del colore originario è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella colori. E' obbligatoria la bicromia tra la parete e gli elementi decorativi (marcapiani, cornici, cornicioni, ecc.). Sono vietate le tinteggiature parziali degli edifici.

Per la scelta delle tinte occorre riferirsi alla cartella colori allegata al Piano.

#### MANTI DI COPERTURA

Sono ammessi esclusivamente manti di copertura in coppi vecchi di laterizio. Pertanto sono da eliminare le coperture in tegole marsigliesi. In casi specificamente individuati è ammissibile l'uso di lastre di rame. Per le coperture piane esistenti da recuperare è previsto l'impiego di pavimentazioni in elementi di cotto su piani di calpestio adeguatamente isolati ed impermeabilizzati. Lo stesso dicasi per i terrazzi incassati esistenti o di nuova realizzazione.

#### INFISSI E SERRAMENTI (DIVIETI E TIPI AMMESSI)

Sono vietati infissi e serramenti in alluminio anodizzato, in alluminio colorato e/o lucido e in PVC.

Sono vietate le tapparelle avvolgibili e le veneziane metalliche applicate all'esterno della finestra.

Sono vietati i doppi infissi.

Per i portoni dei garage, laboratori, magazzini, negozi, vani tecnici, ecc. sono vietate le serrande avvolgibili o scorrevoli in lamiera grezza o verniciata dogata o a maglie. Sono altresì vietate le porte in lamiera di ferro-alluminio grezze.

E' consentito unicamente l'uso di persiane in legno alla romana nei colori previsti in tabella.

Per le finestre sono ammessi infissi in legno naturale o verniciato bianco o in ferro.

Gli infissi ammessi per le aperture ai piani terra sono:

- per i portoncini d'ingresso: legno naturale o verniciato, ferro, rame
- per le vetrine: legno naturale o verniciato, ferro, vetro, alluminio verniciato di colore compreso nella gamma dei grigi, bianco e nero finitura opaca.

I serramenti ammessi per le aperture ai piani terra sono:

- per i portoni di garage, laboratori, magazzini ecc.: legno naturale, legno verniciato e, in alternativa, alluminio dogato con finitura opaca puntinata bianca (denominazione: "effetto gotico"). E' ammissibile l'uso di porte in ferro nei casi di dimensioni limitate dell'apertura (fino a 120 cm di larghezza) e comunque solo se verniciate nella gamma dei grigi scuri opachi, senza maniglie o con maniglie del medesimo colore.
- per i negozi sono prescritte soluzioni con manufatti in ferro tipo cancellate a battenti, a soffietto o scorrevoli. Sono ammesse chiusure completamente schermanti se in legno, naturale o verniciato, anche tipo scuri posticci applicati all'infisso della medesima finitura.

Vedere abaco.

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**  
con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

8/11

CANALI E DISCENDENTI

E' consentito l'uso di lattoneria solo in rame e di sezione curvilinea o circolare.

**ELEMENTI DI PREGIO – PARTICOLARI ARCHITETTONICI**

Gli elementi di pregio come ad esempio i particolari architettonici quali cornici, cornicioni, modanature, portali, vanno comunque mantenuti e valorizzati. Ove necessario, gli interventi di recupero saranno eseguiti con tecniche e materiali idonei e compatibili con la loro conservazione nel rispetto dei materiali e delle tecniche originarie.

**PARTICOLARI FUNZIONALI**

Avendo rilevato l'estrema eterogeneità di tende, insegne, inferriate, ringhiere, soglie, targhe e bacheche, che complessivamente viene percepita come elemento di disturbo e di disordine, si ritiene di dovere fornire delle indicazioni e dei modelli di riferimento nella scelta di tali elementi, che influiscono in modo significativo sulla qualità morfologica delle fronti sulle vie interne alla 'città murata'.

BACHECHE

Le bacheche sporgenti dalla facciata per esposizioni commerciali sono vietate.  
Per esporre la merce è invece consigliata la realizzazione di un piccolo atrio con vetrine all'interno.

SOGLIE E RIQUADRATURE (DIVIETI E TIPI AMMESSI)

Sono vietate le soglie in granito, in lamiera e in marmo colorato.  
Sono vietate le riquadrature di qualsiasi materiale applicato sulla spalletta delle aperture in particolare se sporgente e di colorazione e materiale diverso dalla parete dell'edificio (foto 5-6-7-8 abaco soglie e riquadrature)  
Vedere abaco.  
Sono ammesse soglie in pietra grigia e in marmo chiaro finitura lucida e opaca, graniglia bianca, graniglia grigia, secondo la tabella e gli schemi riportati nelle NTA. Sono ammesse soglie in cemento liscio e rifinito, Sono ammesse soglie in laterizio.  
Sono ammesse finestre senza soglia applicata.  
Sono ammesse cornici alle finestre delle tipologie e colorazioni reperibili nel contesto.  
Nei negozi in cui l'arretramento della vetrina genera atri aperti sulla pubblica via la pavimentazione di questi potrà essere realizzata esclusivamente o col medesimo materiale della soglia o con materiali non in contrasto con quelli della strada prospiciente.  
Vedere abaco.

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### **PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**

9/11

con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

##### INFERRIATE (DIVIETI E TIPI AMMESSI)

Sono vietate le inferriate realizzate in alluminio.

Sono vietate le inferriate colorate.

Sono ammessi tutti i tipi tradizionali basati su montanti verticali in tondino di ferro murati singolarmente, barre incrociate in tondino di ferro grosso, lunette dei portoni a raggiera di elementi in ferro.

Sono ammessi tipi progettati ex novo con tipologie diverse dalle tradizionali ma in linea con l'abaco.

Le colorazioni ammesse per le inferriate sono solo quelle nelle tonalità grigio-antracite del ferro opaco.

Vedere abaco.

##### RINGHIERE – BALCONI (DIVIETI E TIPI AMMESSI)

Sono vietate ringhiere in alluminio. Sono vietate le ringhiere colorate.

Sono vietate le solette dei balconi con finitura in cls a vista

Sono vietate solette in c.a., anche se tinteggiate:

- quando realizzate a spigolo vivo con spessori compresi tra 8 e 15 cm;
- quando di spessore superiore ai 15 cm.

Si ammettono tutti i tipi tradizionali. Si ammettono nuove ringhiere in ferro e ferro battuto.

Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle nelle tonalità grigio-nero del ferro opaco.

Per la realizzazione delle solette si rimanda ai tipi tradizionali caratterizzati da uno spessore esiguo e da mensole d'appoggio sottostanti.

In caso di realizzazione di solette in c.a. queste dovranno avere spessore limitato e, in caso di spessori compresi tra 8 e 15 cm, bordo modanato.

Si forniscono i campioni di riferimento.

##### TENDE

Sono ammesse le varie tipologie esistenti in commercio, ma sono fissati limiti sull'uso del colore e dei materiali utilizzati per la struttura portante e per la tenda stessa.

La struttura da ancorare ai lati e/o sulla parte superiore della porta, compresi i relativi accessori necessari per l'apertura e la chiusura della tenda, può essere realizzata in qualsiasi materiale, purché il colore risponda alle tonalità del grigio-nero del ferro opaco.

La larghezza della tenda non potrà eccedere di m. 0,5 per parte la dimensione dell'apertura sottostante e in ogni caso non dovrà sormontare la partitura architettonica verticale del prospetto.

Per la tenda è ammesso solo l'uso di tele cerate opache di colore bianco.

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### **PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**

10/11

con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

#### INSEGNE (DIVIETI E TIPI AMMESSI)

E' vietato l'uso di scatole luminose rettangolari in plexiglas con scritte e disegni comunque collocate.

Sono vietate insegne di dimensioni superiori alla larghezza della vetrina e che comunque contrastino con la partitura architettonica dell'edificio.

Le 'insegne a bandiera' sono ammesse se realizzate in ferro battuto con dimensioni inferiori a 60x80 cm e collocate ad una altezza minima di m 4,5 e con sporgenza massima dalla parete dell'edificio pari a cm.120.

E' consentito l'uso di lettere o scritte ritagliate metalliche scatolari retroilluminate finitura satinata o verniciate bianche-nere e antracite attaccate alla parete dell'edificio sopra la larghezza della vetrina.

Sono ammesse lettere o scritte ritagliate in tubo al neon collocate sopra la larghezza della vetrina o all'interno della stessa.

Sono ammessi cartelloni bianchi con scritte colorate sopra la vetrina, purché a finitura opaca; cartelloni colorati liberamente anche con disegni purché siano collocati all'interno del vano vetrina.

E' consentito apporre, sopra o entro il vano vetrina, pannelli di qualsiasi materiale, con superfici trattate (incisioni, forature, effetti chiaroscurali, bassorilievi, etc.) non verniciate, con la possibilità di inserimento di particolari a colori limitatamente al 10% della superficie del pannello stesso.

E' ammessa la realizzazione di insegne dipinte a fresco sul muro sopra la vetrina a colore unico.

E' ammessa la collocazione temporanea di pannelli sandwich, di dimensioni massime di cm. 70x100, per pubblicizzare mostre, convegni, attività temporanee etc.

Vedere abaco.

#### TARGHE

Sono ammesse targhe nei vari materiali: ottone, plexiglass, rame, ferro, alluminio, pietra, marmo, legno lasciati al naturale o variamente trattati ma non verniciati. I pannelli o le lastre di cui sono costituite possono essere incise, forati o trattate a chiaroscuro o bassorilievo con la possibilità di inserimento di particolari a colori limitatamente al 10% della superficie. Dimensioni massime ammesse cm. 30x40.

#### PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Per le pavimentazioni esterne sono ammesse tipologie di tipo tradizionale reperibili nel contesto. Nella fattispecie sono ammessi i seguenti materiali: arenaria, laterizio, pietra bianca e grigia, calcestruzzo architettonico.

L'abaco fornito non fornisce la distinzione tra tipi ammessi e tipi vietati ma riporta l'intero campionario dei tipi riscontrati nel centro storico.

Per le pavimentazioni dei terrazzi in/di copertura sono ammesse esclusivamente pavimentazioni in cotto.

#### ILLUMINAZIONE VETRINE E INGRESSI

E' vietato il montaggio di apparecchi illuminanti direttamente sulla facciata dell'edificio. Sono ammesse unicamente soluzioni con apparecchi da incasso collocati nella soglia, lungo le spallette o nella zona architravale delle aperture.



## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO – EXTRA MOENIA**  
 con osservazioni accolte delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/05/2005

11/11

#### ***ELEMENTI TECNOLOGICI***

##### ***IMPIANTISTICA A VISTA***

Non è ammesso sistemare a vista sulle pareti esterne degli edifici tubi di scarico, canne di ventilazione, tubazioni dell'acqua e del gas, cavi elettrici, canne fumarie e altre canalizzazioni di qualsiasi tipo.

Nei casi di elementi a vista esistenti, segnalati nelle schede come di disturbo, è necessario provvedere una o più delle seguenti soluzioni:

- realizzare idonei incassi nella muratura opportunamente rivestiti;
- scegliere un percorso o una collocazione alternativa non deturpante per il decoro della facciata
- procedere alla tinteggiatura dei cavi/tubi col medesimo colore della zona di facciata su cui poggiano nel caso sia impossibile attuare le scelte sopra riportate.

E' possibile realizzare canne fumarie che non prospettano direttamente sulle pubbliche vie solo se queste risultino completamente assimilate al contesto sia dal punto di vista cromatico che della composizione architettonica.

Non è possibile applicare in facciata unità esterne per impianti di cdz. Tali elementi dovranno obbligatoriamente essere invisibili dalla pubblica via.

Le nicchie contenenti i contatori delle forniture elettriche, idriche e del gas domestico dislocati in facciata devono essere chiuse con sportellini recanti la medesima finitura della zona ove si trovano.

##### ***PANNELLI SOLARI***

Gli interventi finalizzati all'inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici o qualsiasi altro impianto per l'utilizzo di forme di energia rinnovabile sono ammissibili purchè se ne dimostri la perfetta integrazione architettonica col manufatto edilizio esistente.

Sono pertanto vietati cavalletti e tralici metallici al di sopra della falda di copertura.

Sono ammessi pannelli complanari alla falda.

Sono ammessi pannelli ubicati all'interno di terrazzi a condizione di posizionarli a distanza di almeno 2 metri dal filo della facciata.

##### ***IMPIANTI TELEFONIA MOBILE***

Per la materia specifica il piano rimanda al regolamento comunale e alle normative regionali e nazionali vigenti.

##### ***ANTENNE SATELLITARI***

Sono vietate le antenne a parabola installate direttamente sulle facciate prospicienti le pubbliche vie. Sono ammesse installazioni sulle falde di copertura e sulle facciate all'interno delle corti. Sono sempre preferibili impianti condominiali rispetto alle singole installazioni.

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.1 Trasformazione

#### I dati della trasformazione

##### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 600
Superficie sedime:	mq 470
Superficie utile lorda:	mq 1732
Superficie netta:	mq 1370
Volume fuori terra:	mc 5541

##### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 21% della s.u.l.

##### Nuovi usi

Per l'intera superficie, oltre alla **residenza vera e propria**, sono consentite **fino al massimo del 30% della volumetria** tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi. A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere **commerciale** (negozi e punti di vendita al dettaglio di prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, etc.);
- quelle relative ai **pubblici servizi** (punti di ristoro, osterie, enoteche, locande, etc.);
- quelle a carattere **artigianale** di servizio (ciclostazioni, officine riparazioni, botteghe artigianali, etc.);
- quelle relative ad **uffici pubblici o di interesse pubblico**, nonché **privato** (uffici di promozione turistica, punti informativi e didattici, bike e taxi service, presidi medici, presidi territoriali, etc.);
- locali per lo spettacolo, la **ricreazione** e lo **svago** e **attrezzature ricettive a carattere alberghiero** (pensioni, case albergo, ostelli, etc.).



#### STANDARD E ONERI URBANISTICI (IN CARICO ALL'AGGIUDICATARIO)



Sarà possibile **derogare** al limite massimo della volumetria destinata alle destinazioni complementari, **fino al 100%**, garantendo la dotazione di ulteriori spazi per parcheggi pubblici in aggiunta a quelli prescritti nel Piano di Recupero per la residenza oppure procedendo alla formazione di Piani di Recupero di iniziativa Privata limitati all'isolato. In alternativa, in accordo con l'Amministrazione Comunale, è ammessa la monetizzazione.

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.1 Trasformazione

*I dati della trasformazione*

CONSISTENZA DEL BENE – TABELLA DI SINTESI

Piano	Sup. scoperta (mq)		Sup. lorda (mq)	Sup. netta (mq)
	Sup. esterna	Sup. balconi e terrazzi		
Piano 2° – Via Branconi		3	223	180
Piano 1° – Via Branconi		20	243	192
Piano Terra – Via Branconi		29	424	318
Piano Terra – Via Vanvitelli (1° Piano Seminterrato)			421	334
Piano Terra – Via Vanvitelli (2° Piano Seminterrato)	105		421	346
<b>TOTALI</b>	<b>105</b>	<b>52</b>	<b>1732</b>	<b>1370</b>

**Superficie lorda (SL):** Superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali

**Superficie netta (SN):** Superficie indicativa calcolata al netto delle murature perimetrali e interne.

## 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/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

#### 5.2.1 Concessione/locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

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

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

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

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

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

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

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



## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

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





AGENZIA DEL DEMANIO

# Appendice



## ACCORDI, PROVVEDIMENTI E PARERI

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

**In tale contesto sono state avviate forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione del**

- **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio ed il Comune di Loreto**, approvato dalla Giunta Comunale nella seduta del 14/07/2017 n. 147 e firmato digitalmente il 28/07/2017, 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 dell'immobile rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure 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 valorizzazione condivisi con il suddetto Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.



# 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 del viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale o 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 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 specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

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. Si illustrano di seguito le potenzialità di finanziamento regionale individuate, da approfondire a cura del partecipante.

## FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI:

### ▪ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FESR 2014-2020

Possibilità di finanziamento nell'ambito delle risorse da programarsi a valere sull'Asse 3 - OS 8 – Azione 8.1 (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, sportive, creative e dello spettacolo, e delle filiere dei prodotti tradizionali e "tipici") – "Filiere cineaudiovisiva: sostegno alle imprese per lo sviluppo e la promozione del territorio e del suo patrimonio identitario culturale e turistico attraverso opere cineaudiovisive" - a favore di micro, piccole e medie imprese, aventi i parametri dimensionali di cui al Decreto del Ministero delle Attività produttive del 18 aprile 2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 238 del 12.10.2005 (allegato 5), art. 5 del bando, che risulta coerente per tipologia di beneficiari e spese ammissibili, con l'iniziativa «Cammini e percorsi». L'intervento viene attuato nella forma di contributi a fondo perduto, con procedura just in time, la quale prevede la valutazione delle domande in base all'ordine temporale di arrivo.

Dotazione finanziaria 1.200.000,00 €. Scadenza 05/01/2018. Su tale Azione attualmente non risultano altri bandi aperti.

FONTI: [https://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Bandi?id\\_7590=404](https://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Bandi?id_7590=404)

### ▪ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FSC 2000/06 E 2007/13

Possibilità di finanziamento nell'ambito delle risorse FSC 2007/13 e 2000/06 destinate agli interventi per l'incremento e la stabilizzazione dell'occupazione attraverso il sostegno alla ricerca, alla creazione e sviluppo di nuove unità produttive e alle start up innovative nel territorio marchigiano, in base alle deliberazioni di Giunta Regionale nn. 426 e 427 del 26/03/2012. Sono agevolabili le iniziative imprenditoriali volte alla nascita e sviluppo di start up innovative che prevedono spese ammissibili per un importo complessivo compreso tra € 150.000,00 e € 450.000,00, dove per "start up innovativa" s'intende una piccola impresa di nuova costituzione, vale a dire costituita non prima di tre anni dalla data di presentazione dell'istanza. Possono beneficiare degli interventi agevolati le piccole imprese di nuova costituzione, che, nel periodo di durata del programma di investimento siano in grado di sviluppare, produrre e commercializzare prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico, ovvero processi produttivi tecnologicamente nuovi o sensibilmente migliorati rispetto al settore interessato.

Dotazione finanziaria 14.726.069,00 (nello specifico € 4.354.000,00 sono destinati a progetti d'impresa localizzati in tutti i Comuni della Regione eccettuati quelli rientranti nell'ADP Antonio Merloni). Scadenza 31/12/2017.

FONTI: [https://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Bandi?id\\_7590=46](https://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Bandi?id_7590=46)

### ▪ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FESR 2014-2020

La Giunta Regionale, nel mese di giugno, ha approvato 248 mln di euro di Fondi Europei destinati ad integrare la programmazione 2014-2020 del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR). Le risorse aggiuntive assegnate al FESR andranno a finanziare nei prossimi mesi interventi di ricostruzione e/o prevenzione del rischio sismico.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ▪ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FESR 2014-2020

Possibilità di finanziamento nell'ambito delle risorse da programmare a valere sull'Asse 3 - OS 8 – Azione 8.2 (Sostegno alla competitività delle imprese nelle destinazioni turistiche, attraverso interventi di qualificazione dell'offerta e innovazione di prodotto/servizio, strategica e organizzativa) – “Finanziamento delle piccole e medie imprese per il miglioramento della qualità, sostenibilità ed innovazione tecnologica delle strutture ricettive” – a favore delle micro, piccole e medie imprese, attive nel settore della ricettività turistica alberghiera ed extra alberghiera.

L'obiettivo del bando è quello di incentivare progetti di riqualificazione di strutture ricettive esistenti e già operanti, attraverso interventi di ristrutturazione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ampliamento delle stesse, purché finalizzati al miglioramento del livello di sostenibilità ambientale, dell'accessibilità, dell'innovazione tecnologica, all'adeguamento ed adesione ai disciplinari di prodotto. In particolare, la Regione Marche intende sostenere l'adeguamento ai seguenti disciplinari di prodotto, approvati con DGR n. 994/2014:

- a. Family: rivolto a strutture ricettive, stabilimenti balneari, specializzati nell'accoglienza di famiglie con bambini.
- b. Cultura: rivolto a strutture ricettive specializzate nell'accoglienza del turista culturale e che si pongono come punti di promozione delle risorse culturali del territorio che le circonda.
- c. Trekking: rivolto a strutture ricettive specializzate nell'accoglienza di appassionati di trekking, di pellegrini e di turisti “slow” che affrontano il viaggio a piedi.
- d. Bike: rivolto a strutture ricettive specializzate nell'accoglienza di ciclisti e di turisti “slow” che affrontano il viaggio in bicicletta.
- e. Benessere: rivolto a strutture ricettive con terme/spa, strutture ricettive con centro benessere, specializzate nell'accoglienza di turisti che ricercano il relax ed il benessere del corpo e della mente.
- f. Business: rivolto a strutture ricettive specializzate nell'accoglienza di chi viaggia per lavoro.
- g. Meeting: rivolto a strutture ricettive dotate di sale convegni, specializzate nell'accoglienza di meeting.

Dotazione finanziaria 1.953.635,30 €. Scadenza 31/10/2017. Da verificare possibilità di riapertura.

FONTI: [http://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Fondi-Europei/bandi-Fesr?id\\_11498=498](http://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Fondi-Europei/bandi-Fesr?id_11498=498)

## ▪ PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE PSR 2014-2020

Si individuano possibili finanziamenti nell'ambito delle risorse da programmare a valere sulla Sottomisura 16.2 – FA 2A (Sostegno a progetti pilota e allo sviluppo di nuovi prodotti, pratiche, processi e tecnologie) a favore di Forme di aggregazione tra imprese agricole e alimentari o operatori pubblici e privati delle aree rurali e soggetti operanti nel campo della ricerca e sperimentazione agricola e/o forestale; finanziamenti potenzialmente coerenti, per tipologia di beneficiari e spese ammissibili, con l'iniziativa «Cammini e percorsi». Su tale Sottomisura Attualmente non risultano bandi aperti.

# 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, tutte le Fondazioni, Società ed Associazioni culturali, ai fini del 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 società ed 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 delle quote di partecipazione, da giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni o da donne nonché 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 nei settori 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 e/o dei 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 per 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>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## FONDAZIONE CON IL SUD:

E' attivabile la seguente linea di finanziamento:

### ▪ INIZIATIVE IN COFINANZIAMENTO:

Contributi a fondo perduto per la realizzazione di progetti di sviluppo e coesione sociale in **una o più delle sei regioni del Mezzogiorno** (Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sardegna, Sicilia). Le proposte possono essere presentate da soggetti del Terzo Settore, operanti nel Sud Italia, in partnership con altri soggetti e devono essere sostenute per almeno il 50% del costo complessivo da uno o più enti privati. Il contributo è rivolto a soggetti del non profit che intendono sostenere o realizzare interventi per l'infrastrutturazione sociale del Mezzogiorno. La Fondazione potrà mettere a disposizione fino ad un massimo del 50% delle risorse finanziarie complessivamente previste per gli interventi di cofinanziamento, sostenendone la realizzazione, di norma, con un contributo minimo di €100.000 e fino ad un massimo di €500.000.

Le richieste e chiarimenti devono essere indirizzati all'ufficio Attività Istituzionali della Fondazione all'indirizzo email [iniziative@fondazioneconilsud.it](mailto:iniziative@fondazioneconilsud.it) o telefonicamente al numero 06/6879721 int. 1.

FONTI: <http://www.fondazioneconilsud.it/bandi-e-iniziative/leggi/2012-12-21/iniziative-in-cofinanziamento/>

# 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.

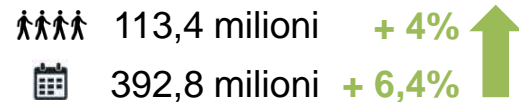
Il progetto è, inoltre, riconosciuto come iniziativa di interesse per diversi soggetti che operano negli ambiti del *Turismo Lento*, nonché del *Terzo Settore*, quali: *Fondazione con il Sud*, *CSVnet*, *Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF)*, *Comitato Vie Francigene del Sud*, *Cammini del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

# Approfondimento - Ambito di Intervento

# 1. Ambito di intervento

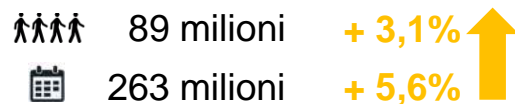
## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività anno 2015, Italia



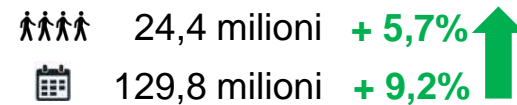
Rispetto all'anno 2014 i flussi turistici sono in aumento sia in termini di arrivi che di presenze nelle strutture ricettive

#### 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



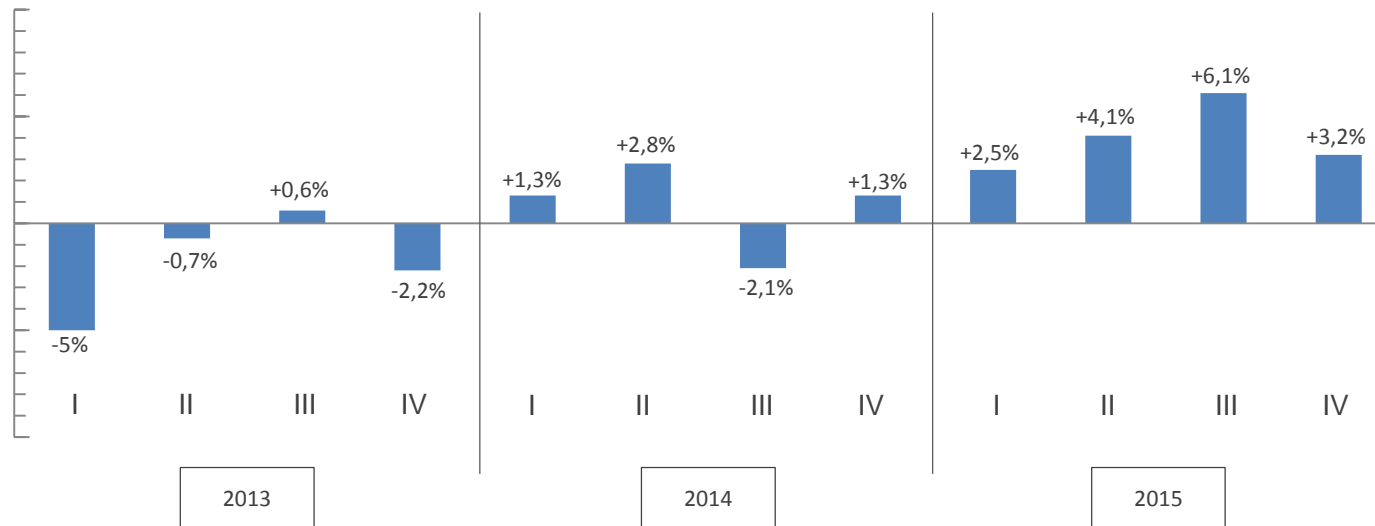
# 1. Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato, Italia

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

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



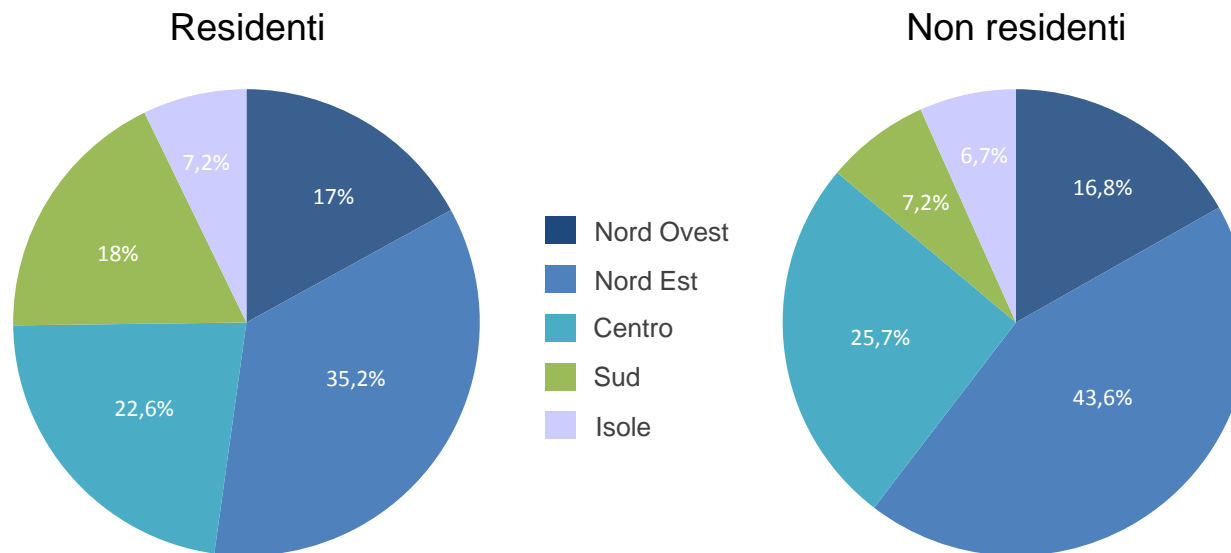
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# 1. Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività ripartizione geografica, Italia

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



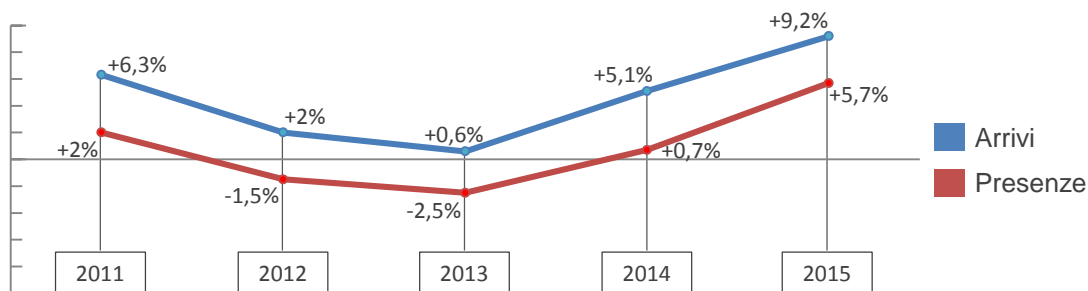
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# 1. Ambito di intervento

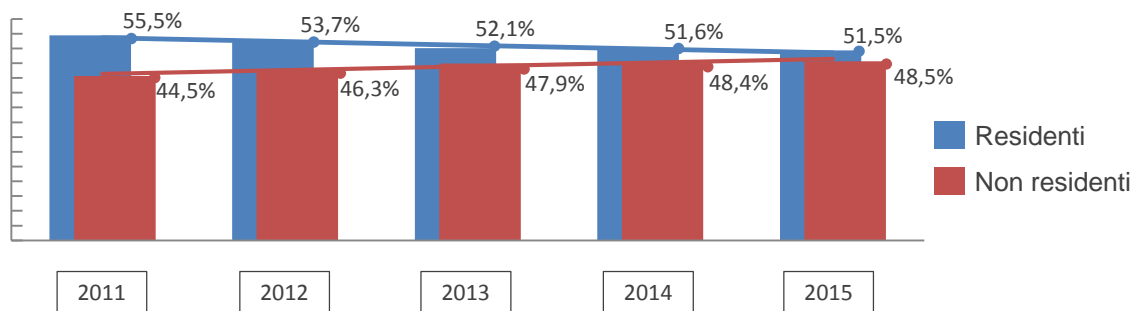
## 1.1 Flussi turistici

### 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)*



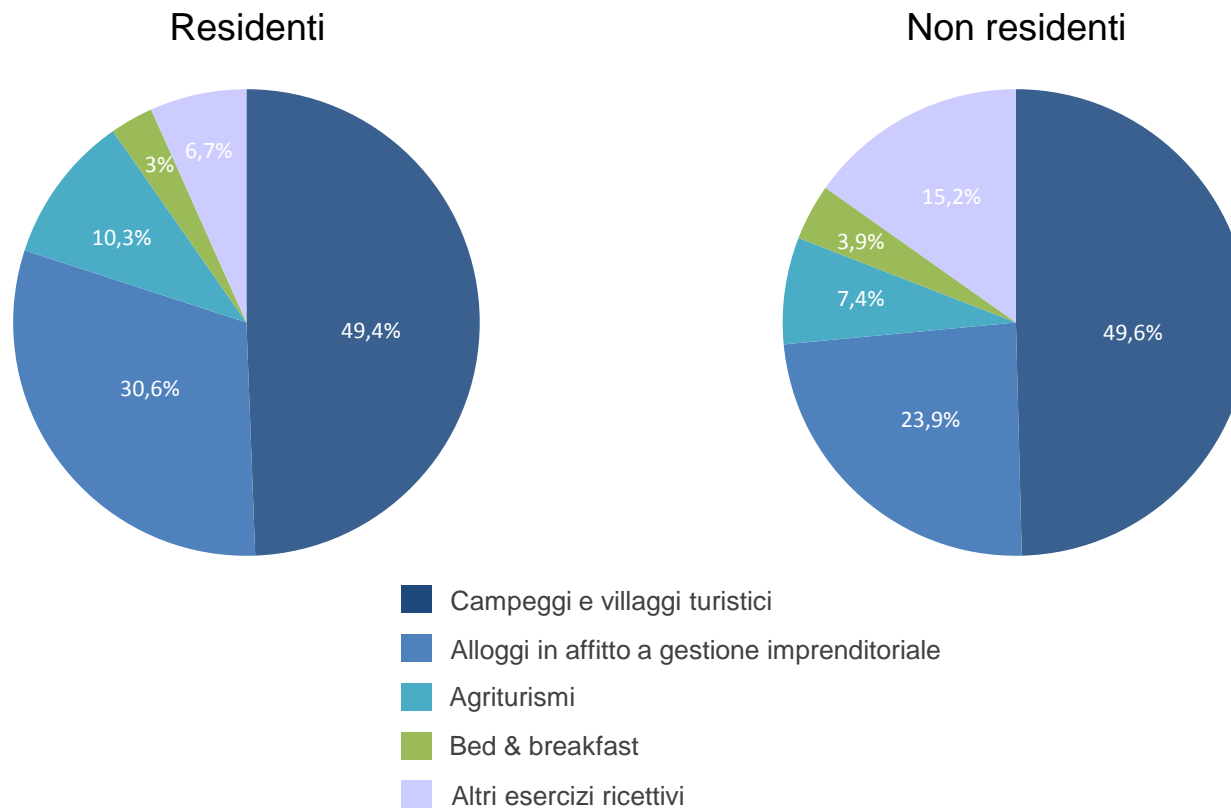
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# 1. 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

# 1. 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, che trasforma 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 standardizzazioni 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 non più in uso, quale stazioni, mulini, caselli, edifici rurali e di servizio, l'attuazione di un processo di riqualificazione che sia occasione per generare nuove forme di imprenditorialità, lavoro e utilità diffusa. Questo patrimonio è oggi messo a disposizione dello sviluppo del progetto cammini storico artistici e 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*

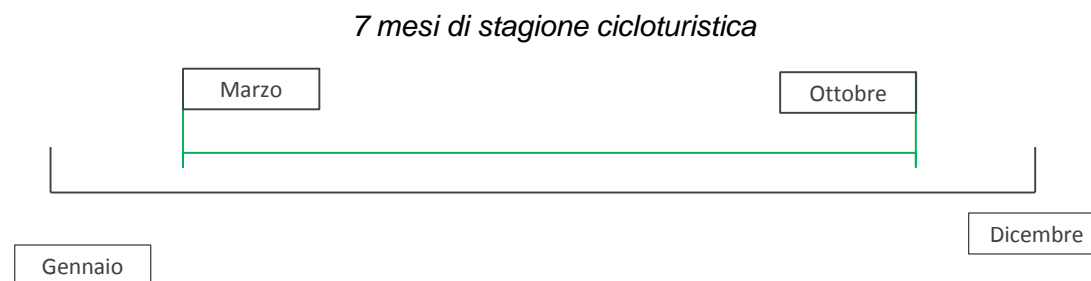
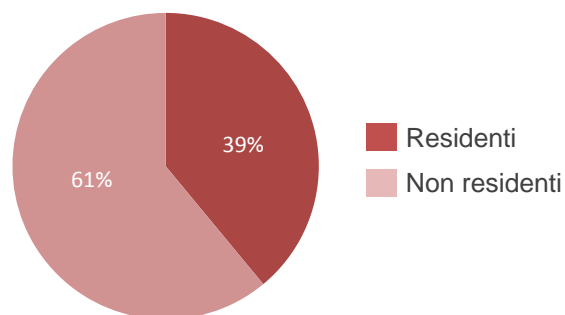


# 1. Ambito di intervento

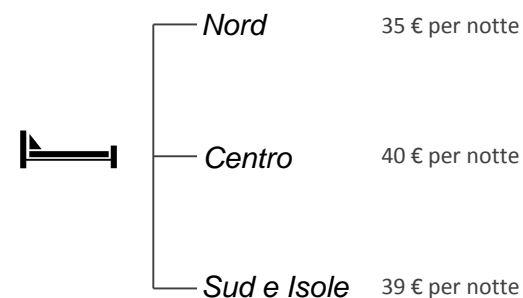
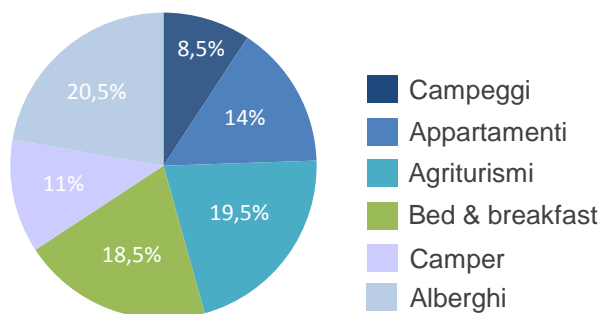
## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### 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»

# 1. Ambito di intervento

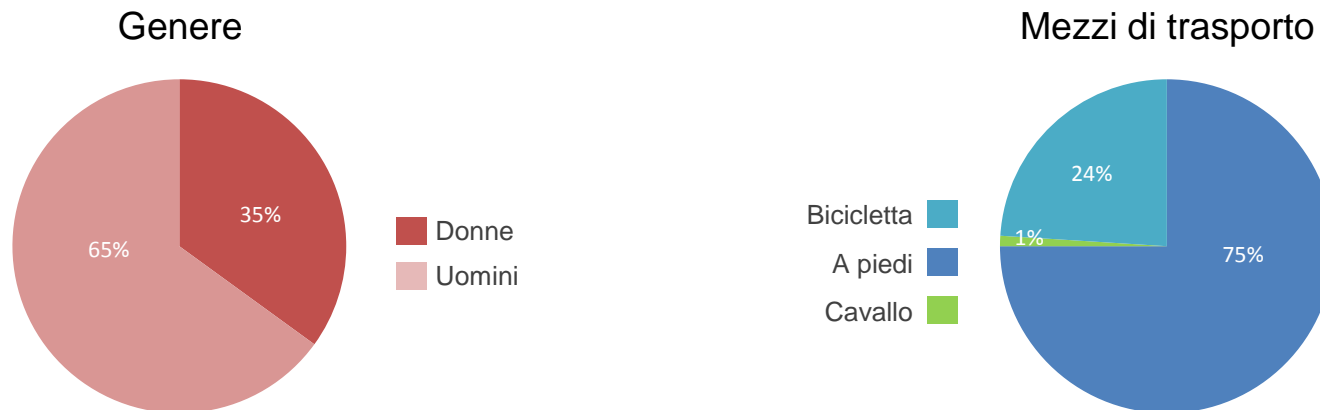
## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### 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)*



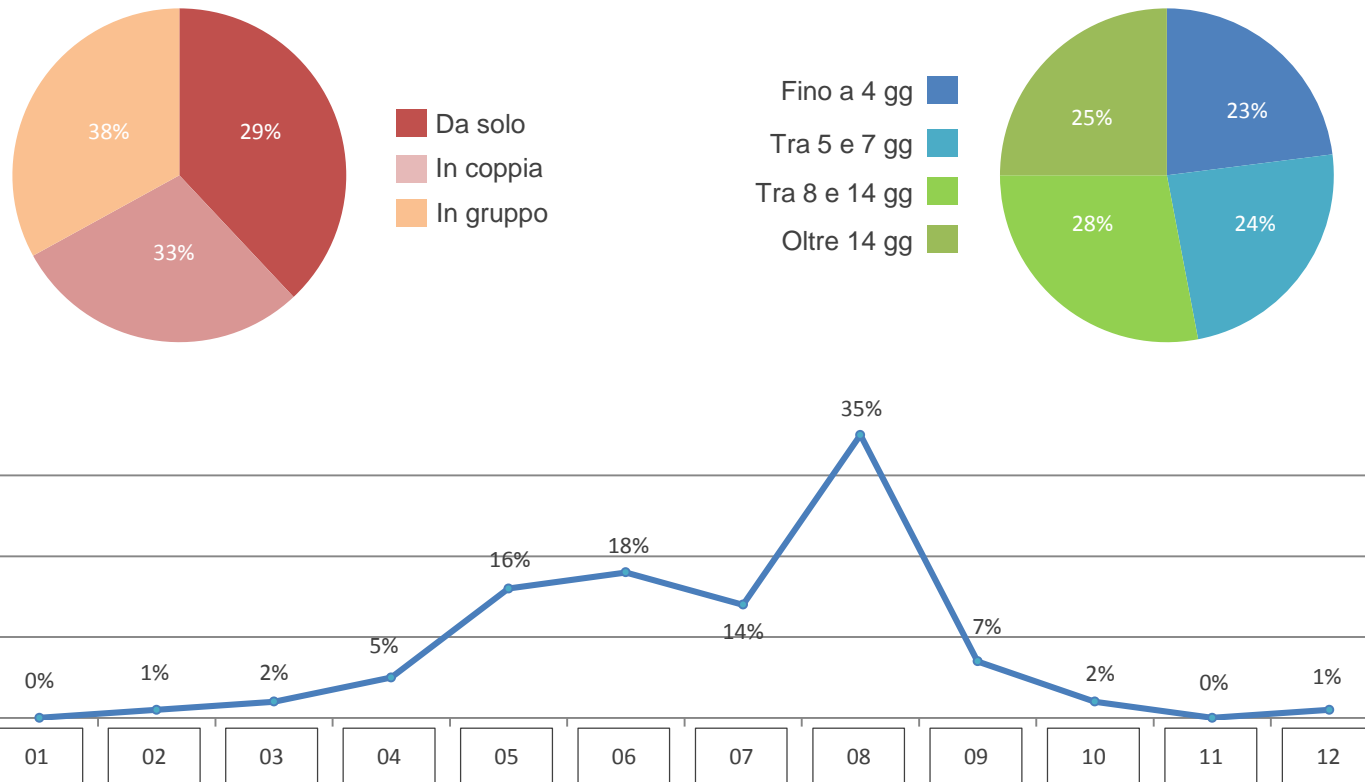
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

# 1. 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)*



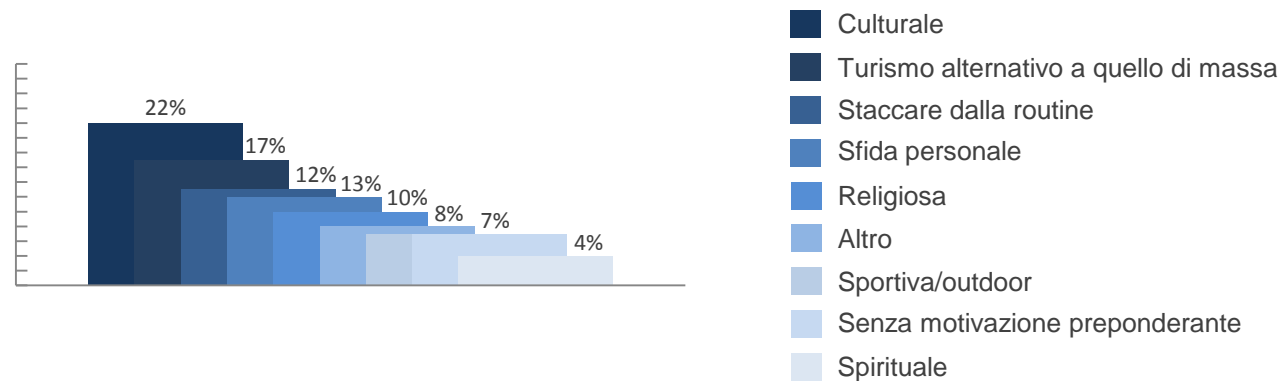
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

# 1. 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

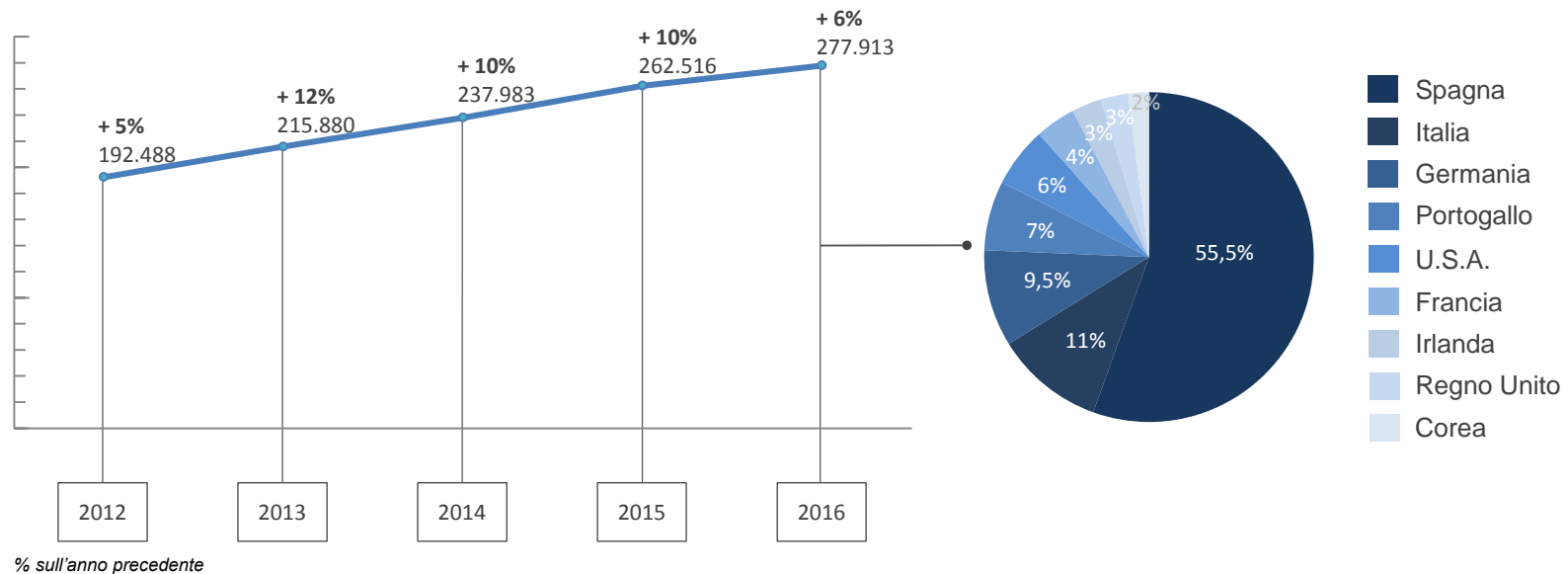
# 1. Ambito di intervento

## 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, vengono ora presentati i dati ufficiali relativi al Cammino 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*



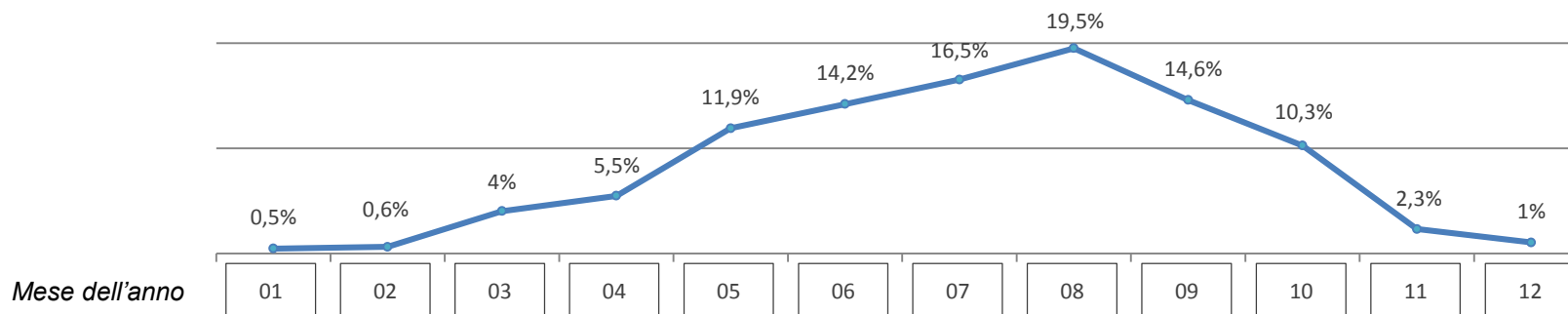
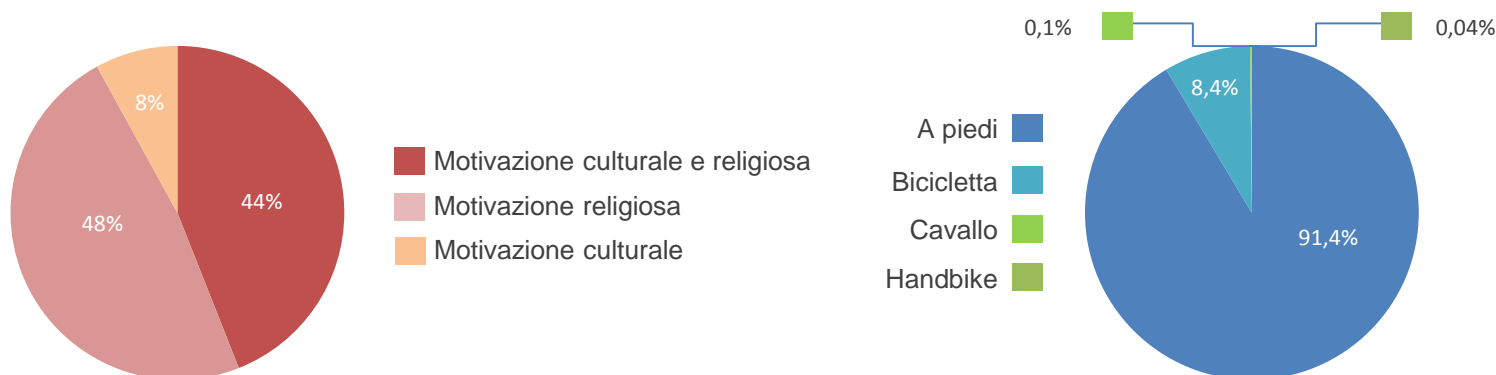


# 1. Ambito di intervento

## 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)*

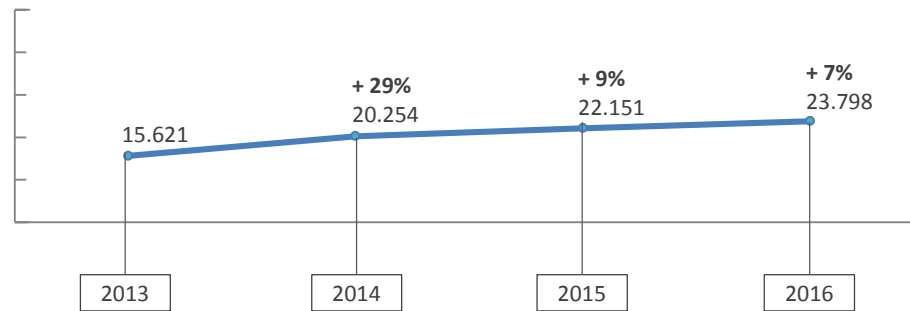


# 1. Ambito di intervento

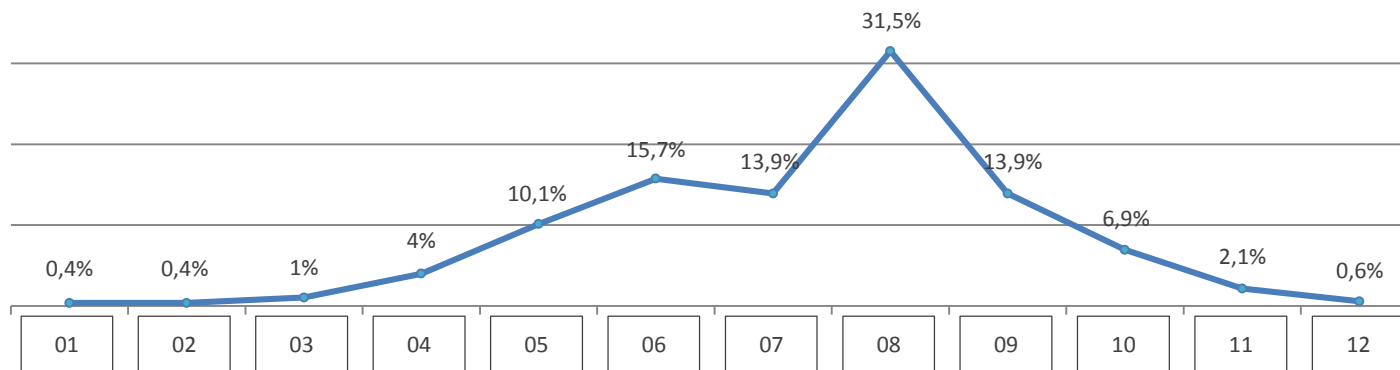
## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

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



% sull'anno precedente



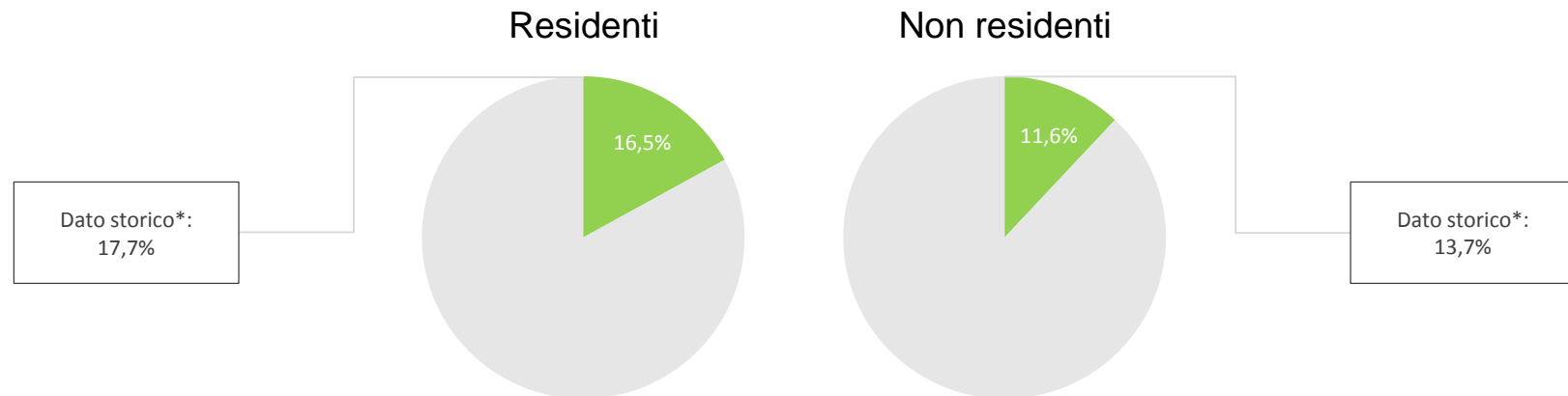
Mese dell'anno

# 1. 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 montano 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%)

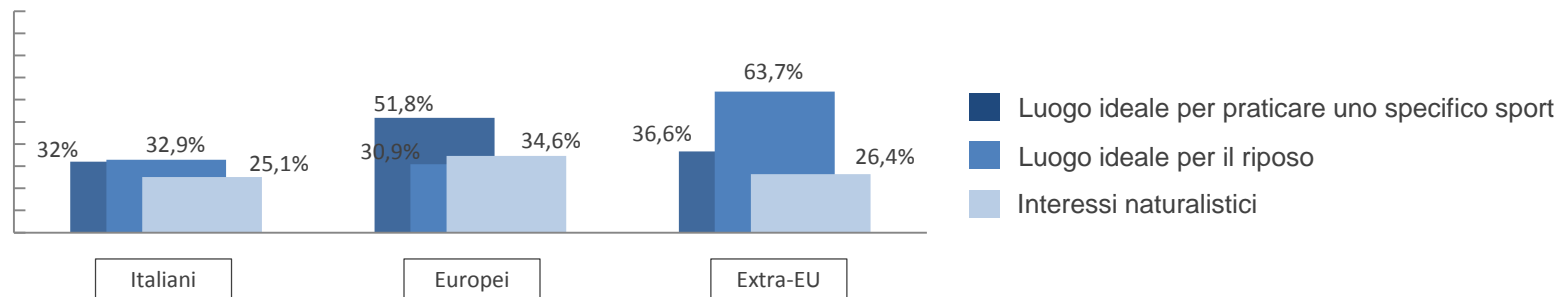
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

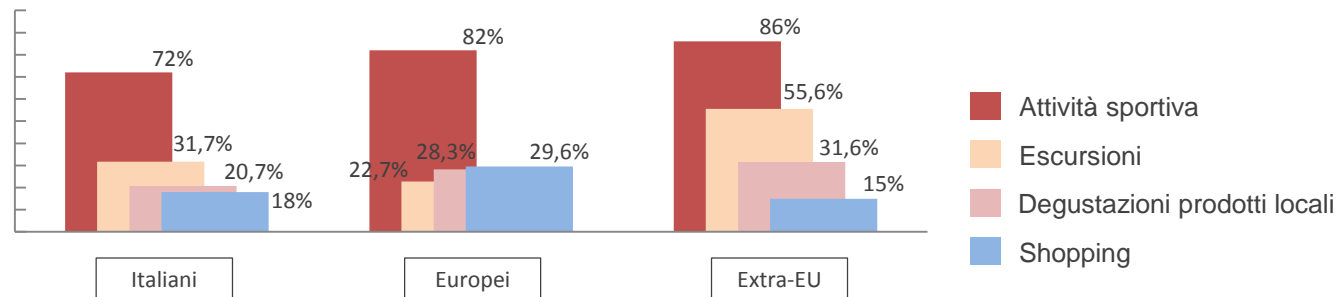
## 1.3 Mercati turistici affini

### 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)*



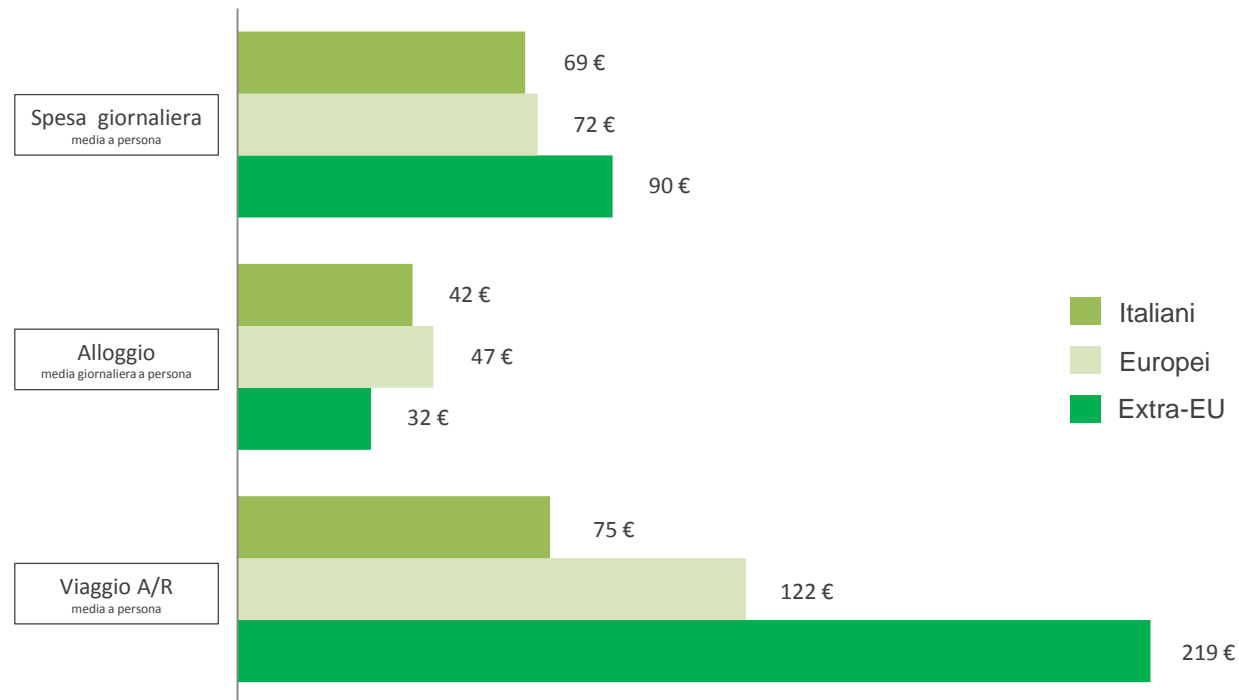
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

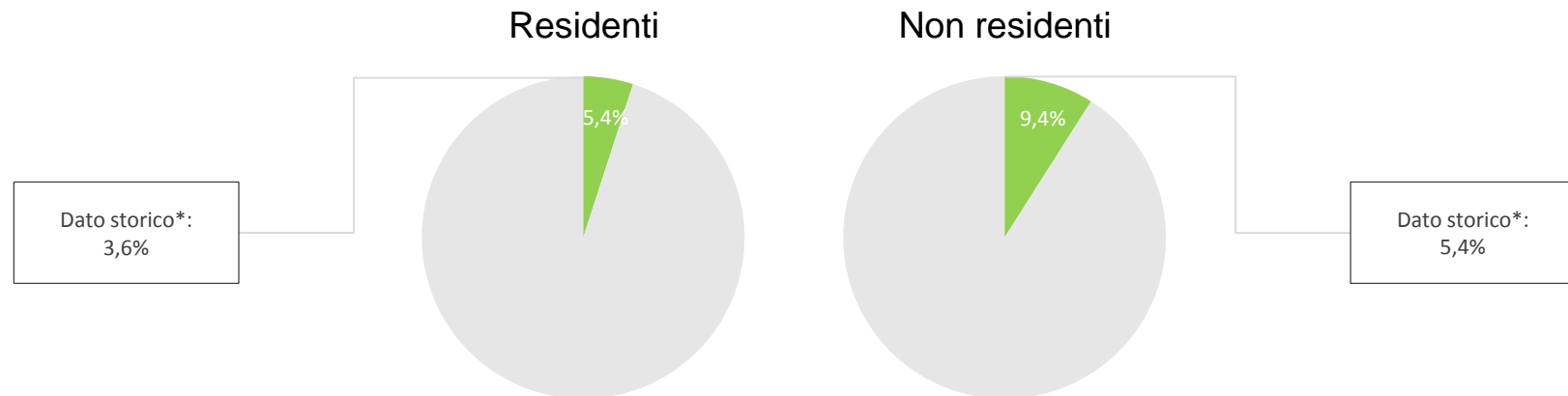


# 1. Ambito di intervento

## 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%)

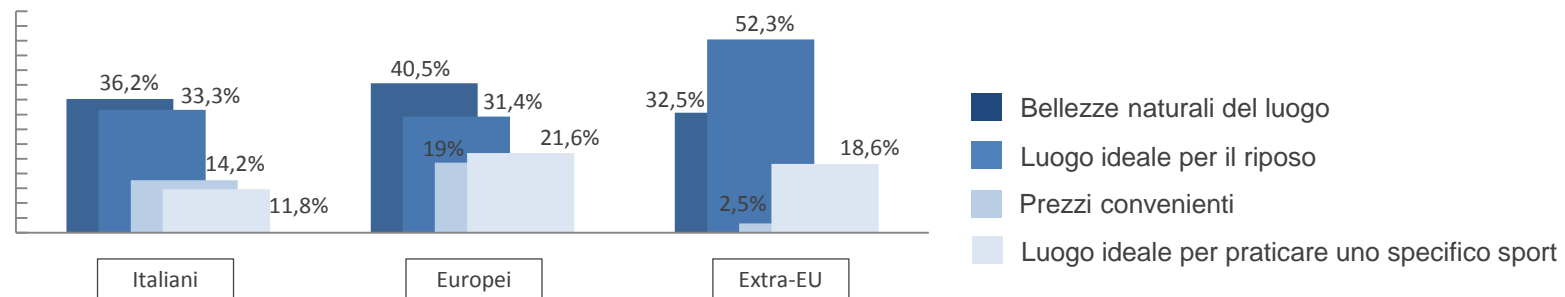
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

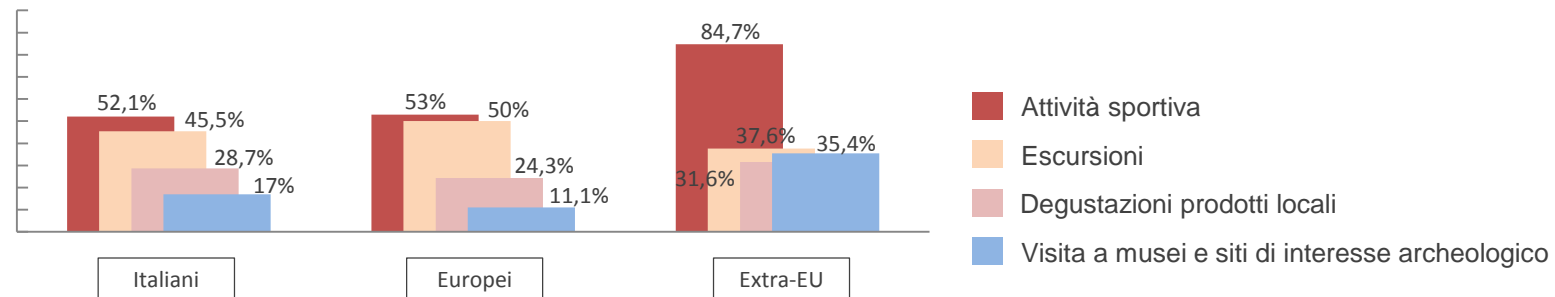
## 1.3 Mercati turistici affini

### 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)*



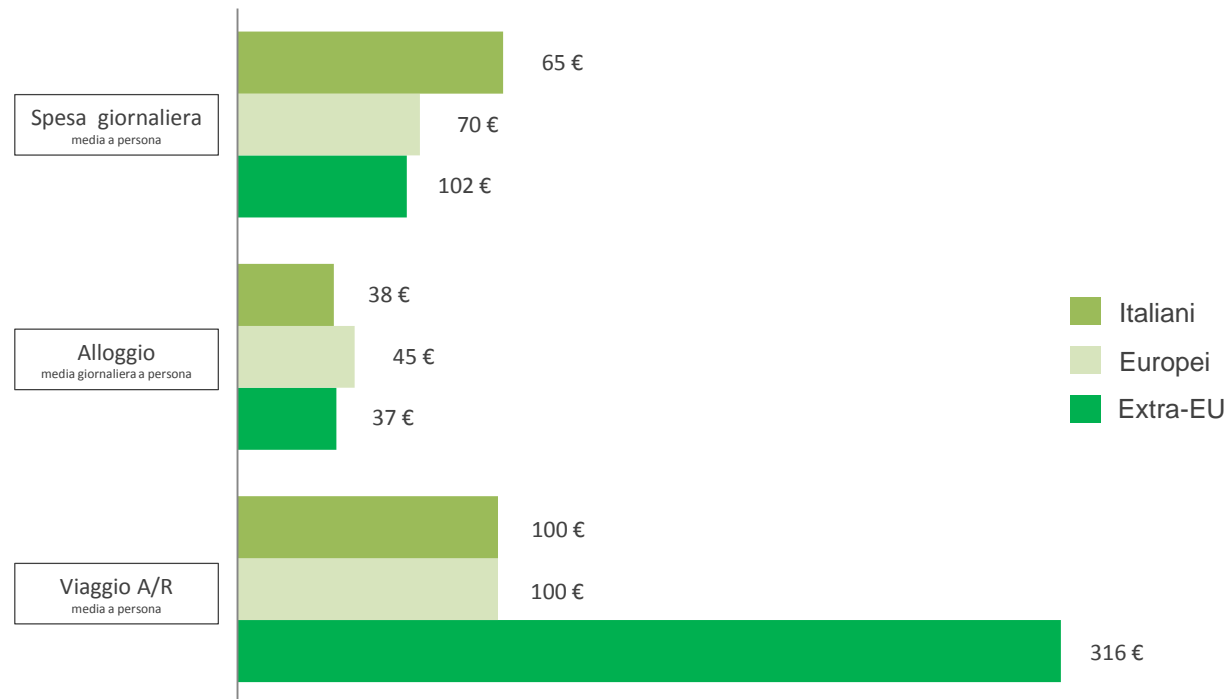
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo della natura, Italia

#### *Spesa pro-capite (anno 2012)*



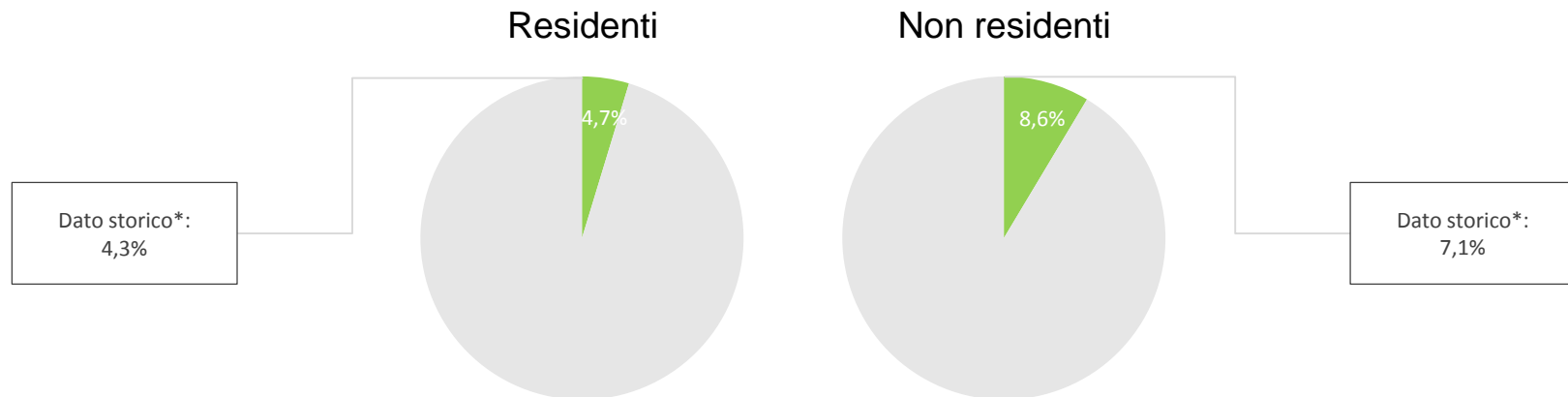
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. 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 enogastronomico nel lustro 2008-2012*

### *L'offerta turistica enogastronomica*

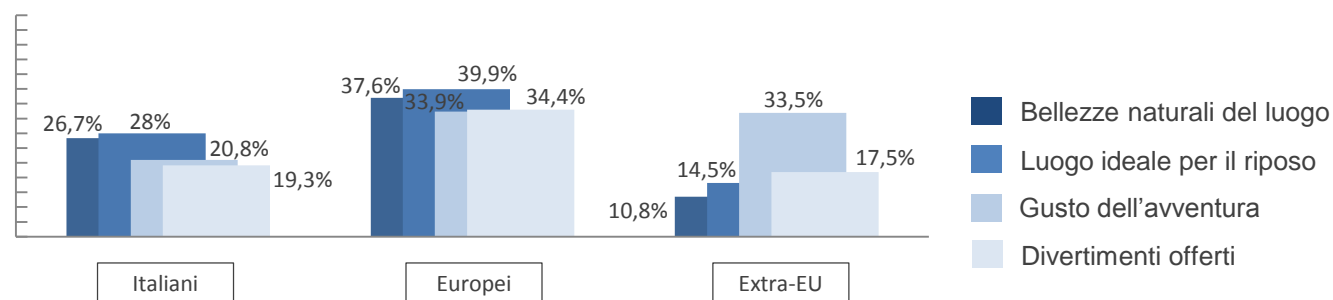
*Non è possibile mappare la dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

# 1. Ambito di intervento

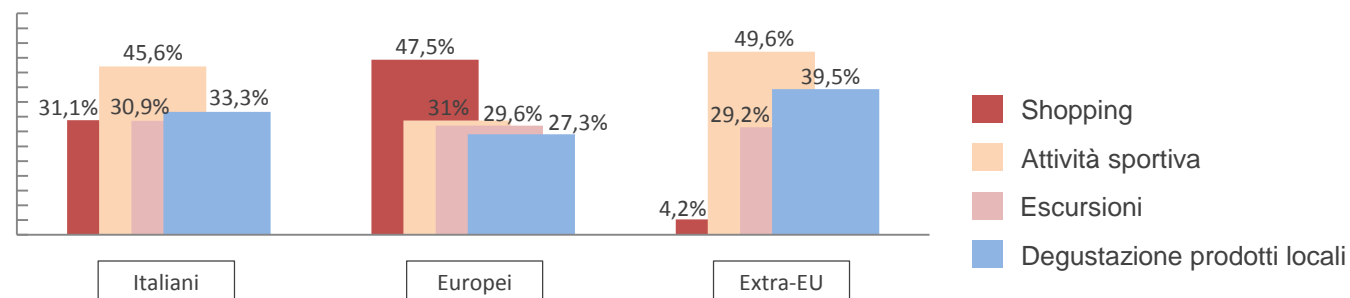
## 1.3 Mercati turistici affini

### 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

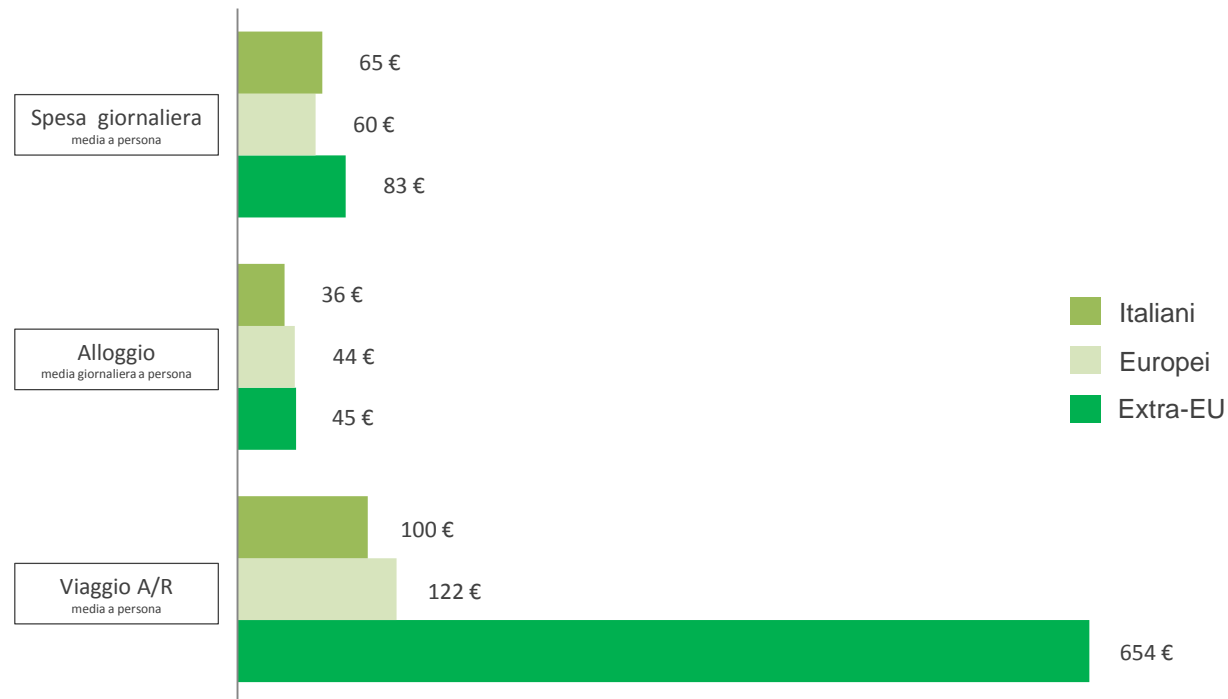


# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo enogastronomico, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



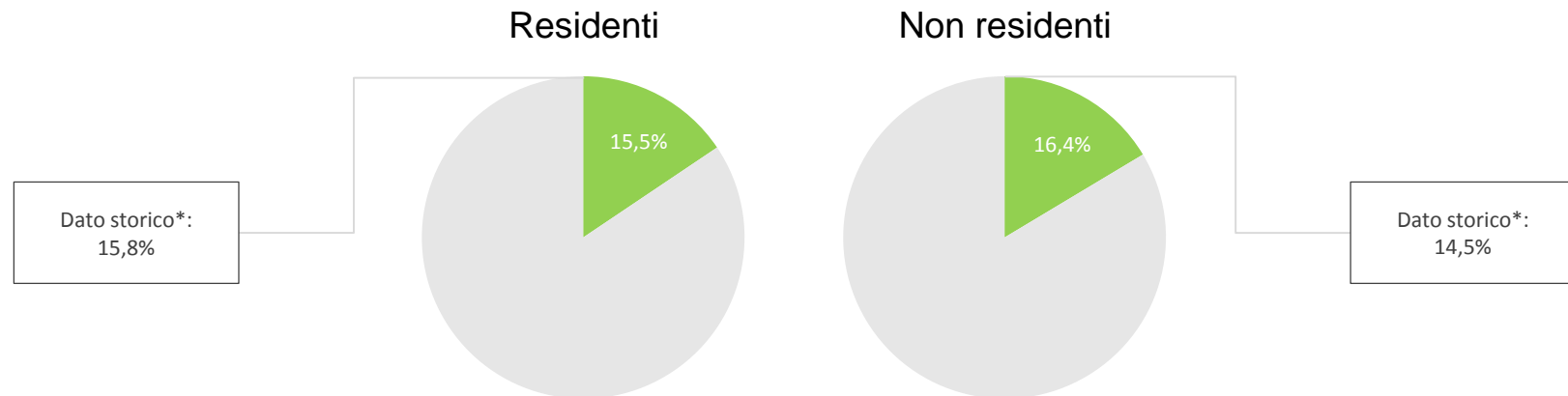
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. 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 sportivo nel lustro 2008-2012*

### *L'offerta turistica sportiva*

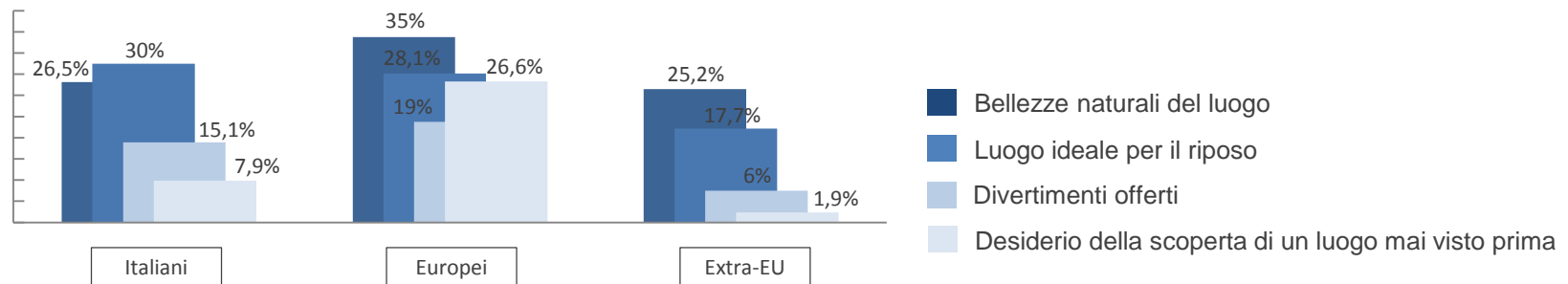
*Non è possibile mappare la dimensione dell'offerta del turismo sportivo in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

# 1. Ambito di intervento

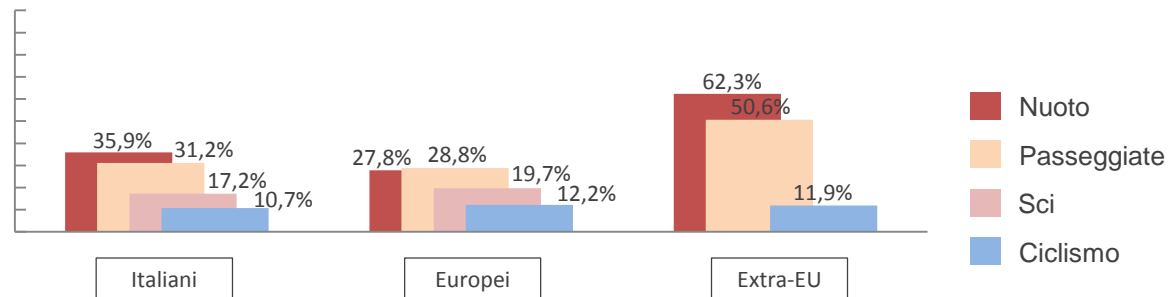
## 1.3 Mercati turistici affini

### 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)*



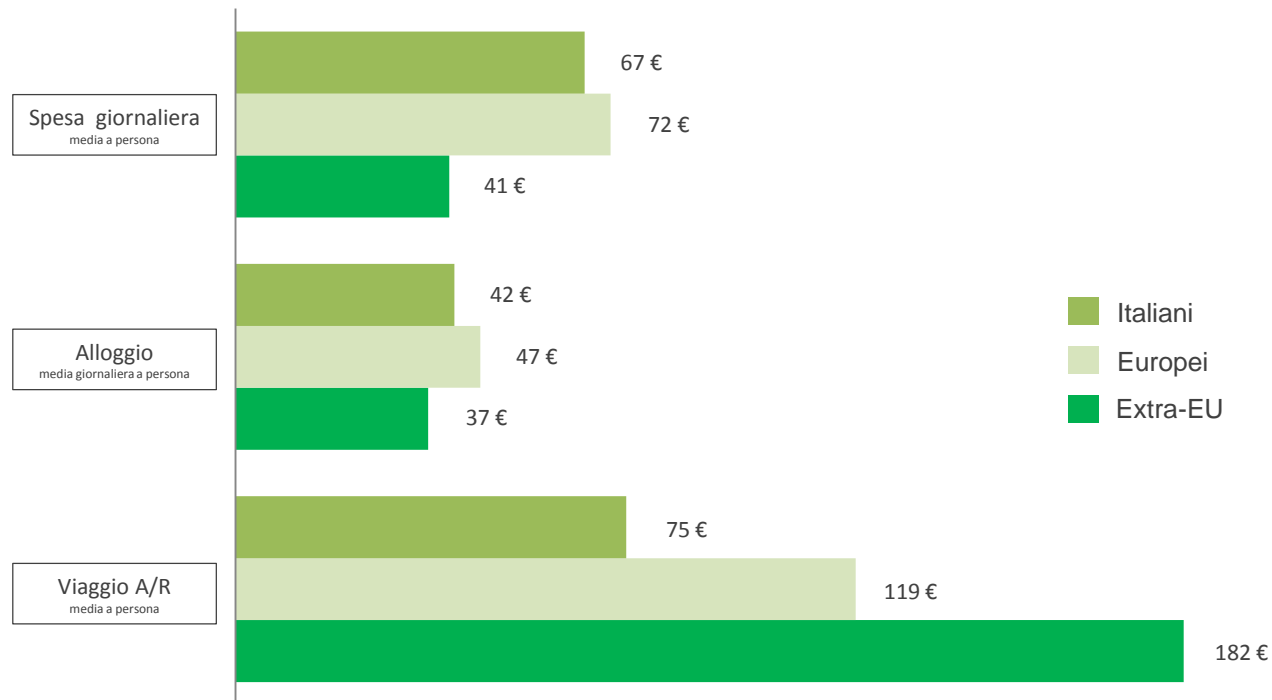
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



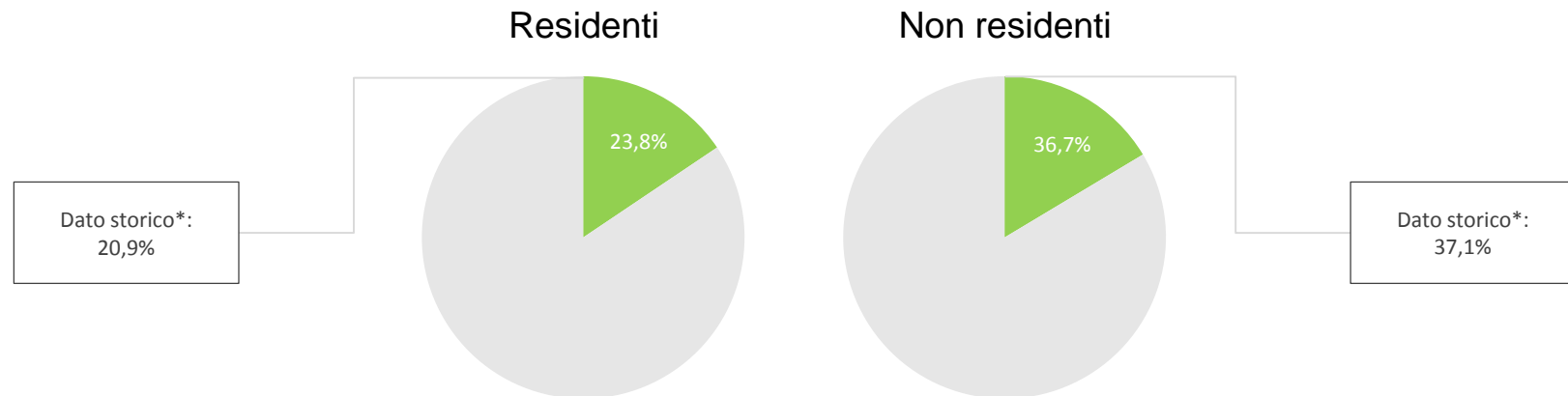
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. 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 delle città 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%)

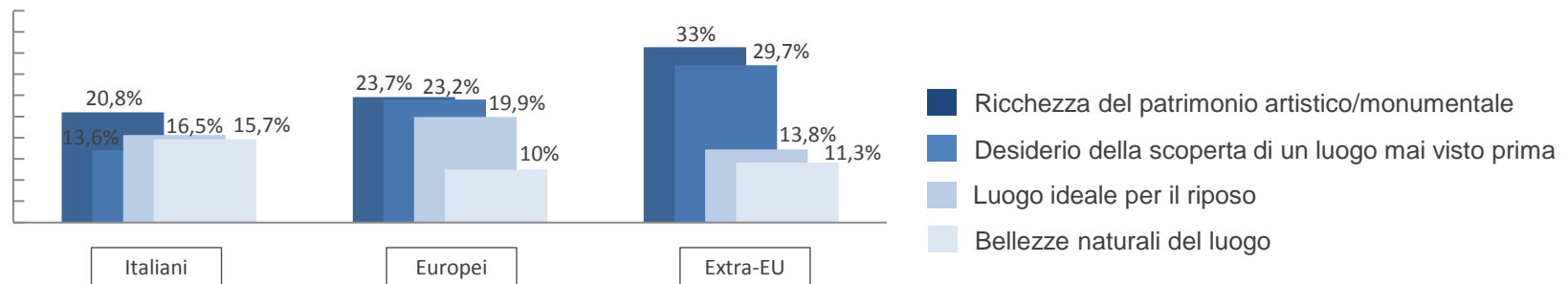
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

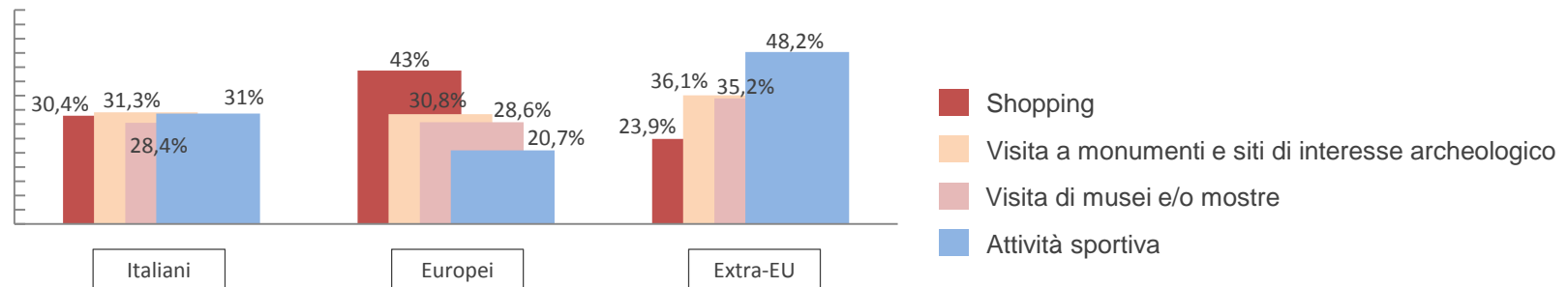
## 1.3 Mercati turistici affini

### 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

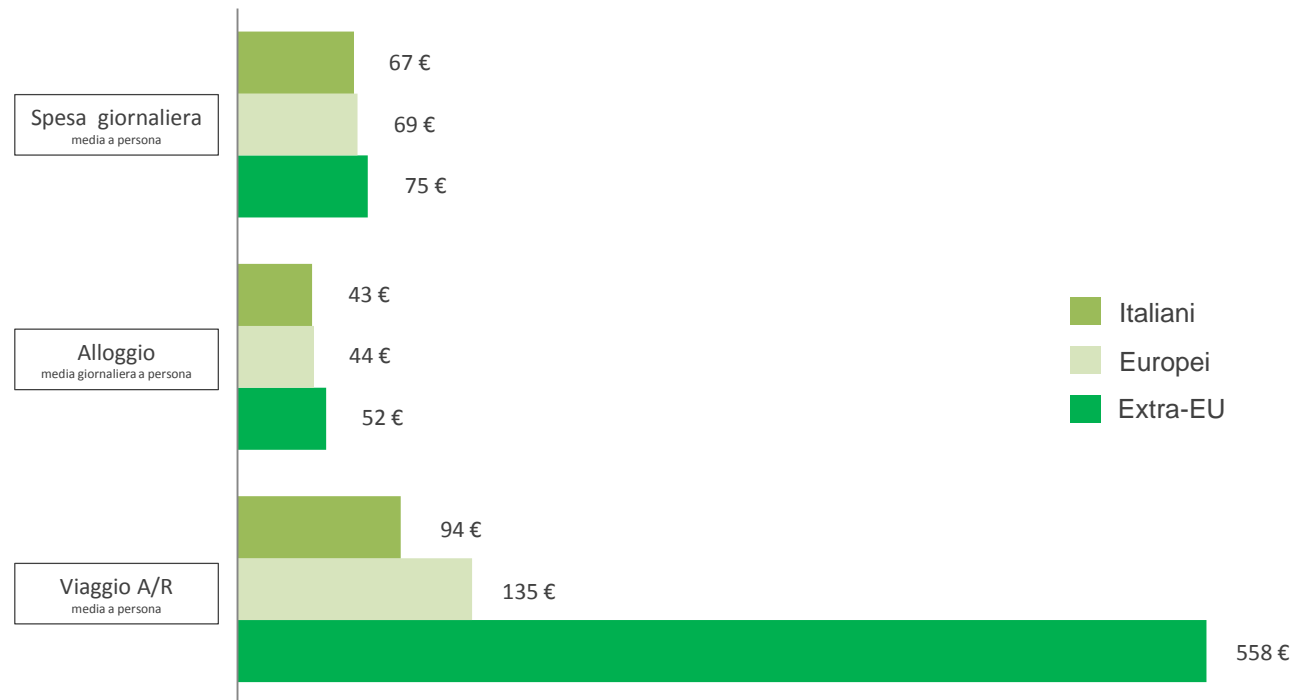


# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

#### *Spesa pro-capite (anno 2012)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013



# COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona

## COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

**Seduta del 14/07/2017 n. 147**

### OGGETTO:

**APPROVAZIONE PROTOCOLLO D'INTESA TRA COMUNE DI LORETO E AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE MARCHE PER AVVIO RAPPORTO DI COLLABORAZIONE FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE A RETE DI IMMOBILI PUBBLICI SITUATI LUNGO LA VIA LAURETANA**

L'anno Duemiladiciassette il Giorno **Quattordici** del mese di **Luglio** alle ore **13:15**, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si e' riunita la Giunta nelle persone dei Signori:

N.	Cognome	Nome	Carica	Presenza
1	NICCOLETTI	PAOLO	SINDACO	Si
2	MORELLI	ALESSIA	VICE SINDACO	No
3	MARIANI	LUCA	ASSESSORE	No
4	ASCANI	MARCO	ASSESSORE	Si
5	FLAMINI	PAMELA	ASSESSORE	Si
6	PIRCHIO	FAUSTO	ASSESSORE	Si
Presenti N. 4			Assenti N. 2	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dr.:

NOCELLI FRANCESCO MARIA, anche con funzioni di verbalizzante.

Assume la Presidenza il Sig. :

NICCOLETTI PAOLO, che, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell' argomento di cui all' oggetto.



# COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, rappresenta un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese che, attraverso l'avvio di concrete iniziative di valorizzazione o riqualificazione, può costituire un fattore di crescita per l'economia, nonché di valorizzazione e diffusione delle identità locali;
- le operazioni di valorizzazione del patrimonio mirate al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, delle infrastrutture, della tutela possono costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché favorire l'incremento della dotazione di servizi pubblici locali;
- lo sviluppo dei territori può assumere carattere durevole se radicato nei luoghi, partecipato anche dai soggetti attivi nei contesti, in grado di creare aggregazione e reti di economie, aperto al dialogo con le comunità e può essere perseguito attraverso la promozione e la messa a sistema di un'imprenditorialità turistica adeguatamente sostenuta da infrastrutture capillari al servizio degli utenti e dei luoghi, con azioni congiunte mirate alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico-artistico della Nazione;
- nell'ambito dell'attuale indirizzo politico-amministrativo, il perseguimento di tali finalità costituisce obiettivo prioritario per il rilancio economico del Paese, da favorire, altresì, attraverso l'applicazione della disciplina normativa di cui al Decreto Legge 31 maggio 2014, n. 83, conv. in Legge 29 luglio 2014, n. 106 (cd. D.L. "Turismo");
- l'Agenzia del Demanio, con riferimento ai beni immobili dello Stato e di altri soggetti pubblici, provvede a: definire la loro ottimale composizione nel tempo e tutelarne l'integrità e la corretta utilizzazione; assicurare le conoscenze complete ed aggiornate delle loro caratteristiche fisiche e giuridiche; garantire i più alti livelli di redditività e definire e realizzare, anche in collaborazione con gli Enti Locali, gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione; coordinare la programmazione dei loro usi ed impieghi nonché degli interventi edilizi sugli stessi, monitorandone lo stato di attuazione;
- tra le molteplici azioni di sviluppo, l'Agenzia del Demanio ha avviato, con la collaborazione di Invitalia, ANCI/ FPC, MiBACT, MiSE e di altri soggetti pubblici e privati interessati, il progetto "Valore Paese – DIMORE", per la valorizzazione di immobili pubblici di pregio storico, artistico e paesaggistico, localizzati in ambiti di interesse turistico, culturale e ambientale, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e naturali, puntando allo sviluppo dei



# COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona

territori ed alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia;

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

## **ATTESO CHE:**

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

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

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

- l’affidamento dei beni pubblici potrà essere valutato in funzione dell’applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione: a) concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni giovanili, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici; b) concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili;

- il riuso dei beni potrà consentire l’avvio di attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del



# COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona

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) o altri servizi (bike e taxi service, ciclostazioni, uffici di promozione turistica, info point, presidi medici, presidi territoriali, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.);*

## **PRECISATO CHE:**

- il Comune di Loreto è capofila del Distretto Culturale Evoluto "I Cammini Lauretani", che apre una nuova stagione nel percorso intrapreso da più di 10 anni per riscoprire e valorizzare le vie di pellegrinaggio che da diverse direzioni convergono verso Loreto, tra cui in primis l'Antica Via Lauretana;
- il progetto di tale Distretto Culturale Evoluto prevede un amplissimo partenariato di territorio ed è frutto di una visione di lungo periodo, nella quale, svolgendo le indicazioni del Tavolo di Concertazione, si intrecciano, attorno al valore essenziale della Spiritualità Lauretana, diversi filoni di intervento, di iniziativa culturale, di sviluppo distrettuale, di promozione e sviluppo imprenditoriale;
- nell'ottica fin qui descritta, il Comune ha manifestato l'interesse ad avviare un percorso coordinato con l'Agenzia, di valorizzazione del patrimonio immobiliare presente sul territorio, ponendosi come principale obiettivo lo sviluppo del territorio medesimo, attraverso il rafforzamento del binomio turismo e cultura;
- per l'attuazione di processi di valorizzazione territoriale, il Comune e l'Agenzia intendono attivare idonee forme di cooperazione, anche in ragione delle specifiche competenze istituzionali attribuite all'Agenzia in materia di valorizzazione, trasformazione, gestione e dismissione territoriale dei patrimoni immobiliari pubblici;

## **CONSIDERATO CHE:**

- l'Agenzia sta avviando sul territorio nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti Pubblici, tutti finalizzati allo sviluppo, alla strutturazione e alla gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di promozione e diffusione a livello nazionale ed internazionale del progetto CAMMINI E PERCORSI;
- in tale contesto, attraverso la promozione e la diffusione degli obiettivi strategici che i progetti si propongono, l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Loreto intendono avviare un proficuo



# COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona

rapporto di collaborazione per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili che saranno individuati e/o di eventuali altri beni, di proprietà dello Stato o di altri Enti, ricadenti nel territorio di riferimento, a partire dall'immobile di proprietà dello Stato, denominato "Casa Nappi", ubicata in Via Fratelli Branconi n. 53, Rampa Guareschi, Via Vanvitelli a Loreto (Cfr. Allegato C);

## VISTI:

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- l'art. 61, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall'art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- l'art. 65, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all'Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- l'art. 65, co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l'Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell'Agenzia del demanio all'art. 2, co. 3;
- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001, n. 410 s.m.i. che disciplina la valorizzazione e l'utilizzazione a fini economici dei beni immobili di proprietà dello Stato tramite concessione o locazione ad investitori privati;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.ii.;
- l'art. 112 co. 4 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo il quale *"lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, promuovendo altresì*





# COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona

*l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati"*;

- il D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 recante: *"Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato"*;

- l'art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, il quale estende l'applicabilità dell'art. 3-bis del citato D.L. 25 settembre 2001, n. 351 ai beni immobili appartenenti alle Regioni, alle Province, ai Comuni e ad altri Enti locali;

- l'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, il quale, al fine di favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, prevede che le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possano essere affidati in concessione d'uso gratuito, non superiore a nove anni a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a 40 anni;

- l'art. 24 D.L. n. 133/2014, conv. in L. n. 164/2014, il quale consente ai Comuni di definire, con apposita delibera, i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi di recupero e riuso di aree e beni immobili inutilizzati e, in generale, per la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, prevedendo eventualmente riduzioni o esenzioni di tributi relativi al tipo di attività sussidiaria posta in essere;

- la L.R. N.4/2010 e la conseguente D.G.R. 1753/12 – Distretto Culturale Evoluto delle Marche – Progetti di interesse regionale;

- la Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Loreto n. 136 del 20.06.2013 di adesione al Distretto Culturale Evoluto ex L.R. n. 4/2010;

- la Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Loreto n. 48 del 12.06.2014, "Accordo di partenariato a seguito di approvazione graduatoria relativa al progetto DCE – I Cammini Lauretani – Approvazione".

- Il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

## **REPUTATO NECESSARIO:**

- Formalizzare quanto sopra esposto in un apposito Protocollo d'intesa tra Comune di Loreto ed Agenzia del Demanio, Direzione regionale Marche *"per l'avvio di un rapporto di collaborazione"*



# COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona

*finalizzato alla valorizzazione a rete di immobili pubblici situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali, per favorire il turismo lento e la scoperta di territori e destinazioni minori, attraverso la mobilità dolce, nel territorio attraversato dalla Via Lauretana”, ai sensi dell’art. 15 L. n. 241/1990;*

- Approvare con il presente atto il suddetto Protocollo che consta della premessa e di n. 5 articoli con n. 3 allegati (A Dossier CAMMINI E PERCORSI – B Portafoglio immobili 2017–Sezione “Tracciati locali” – C Scheda immobile ricadente nel contesto di riferimento);

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica favorevole dei Responsabili del III e del IV Settore, nella precisazione che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale e finanziaria del Comune di Loreto;

**CON VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE** espressa in forma palese;

## DELIBERA

- 1) La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **DI APPROVARE** l’allegato Protocollo d’intesa tra il Comune di Loreto e l’Agenzia del Demanio Direzione regionale Marche *“per l’avvio di un rapporto di collaborazione finalizzato alla valorizzazione a rete di immobili pubblici situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali, per favorire il turismo lento e la scoperta di territori e destinazioni minori, attraverso la mobilità dolce, nel territorio attraversato dalla Via Lauretana”, ai sensi dell’art. 15 L. n. 241/1990;*
- 3) **DI APPROVARE** con il presente atto il suddetto Protocollo che consta della premessa e di n. 6 articoli con n. 3 allegati (A Dossier CAMMINI E PERCORSI – B Portafoglio immobili 2017– Sezione “Tracciati locali” – C Scheda immobile ricadente nel contesto di riferimento);
- 4) **DI DARE ATTO** che esso sarà sottoscritto dal Sindaco o suo delegato;
- 5) **DI AUTORIZZARE** contestualmente il Sindaco o suo delegato ad apportare eventuali modifiche e/o integrazioni formali e non sostanziali che si dovessero rendere necessarie e/o opportune;
- 6) **DI STABILIRE** che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell’art. 107 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgv 267/2000, atto contenente il seguente obiettivo: “APPROVAZIONE PROTOCOLLO D’INTESA TRA COMUNE DI LORETO E AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE MARCHE PER AVVIO RAPPORTO DI COLLABORAZIONE FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE A RETE DI IMMOBILI PUBBLICI SITUATI LUNGO LA VIA LAURETANA”.

Indi, stante l’urgenza a provvedere



# COMUNE DI LORETO

---

Provincia di Ancona

## LA GIUNTA MUNICIPALE

**CON SUCCESSIVA VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE**, espressa nei modi e forme di legge

### DELIBERA

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, c. 4 del T.U.EE.LL. 18.08.2000, n. 267.



# COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona

## OGGETTO:

APPROVAZIONE PROTOCOLLO D'INTESA TRA COMUNE DI LORETO E AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE MARCHE PER AVVIO RAPPORTO DI COLLABORAZIONE FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE A RETE DI IMMOBILI PUBBLICI SITUATI LUNGO LA VIA LAURETANA

## PROPOSTA

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto si esprime parere favorevole. (ovvero) parere

---

---

---

---

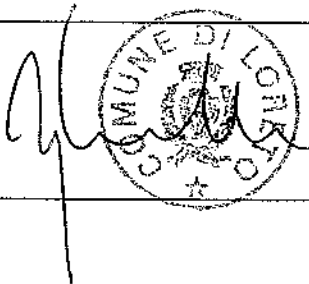
---

---

---

---

Li',



IL RESPONSABILE

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto si esprime parere favorevole. (ovvero) parere

---

---

---

---

---

---

---

---

Li',

IL RESPONSABILE




n.1)

Allegato alla delibera G.M.  
N. 147 del 14/07/2017

IL SINDACO  
Dott. Paolo NICCOLETTI



IL SEGRETARIO GENERALE

 AGENZIA DEL DEMANIO	LOGO ENTE
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

## PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Marche

E

COMUNE DI LORETO

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

VALORE PAESE



Oggi, \_\_\_\_\_ duemiladiciassette, in \_\_\_\_\_, tra

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche (di seguito denominata anche "Agenzia"), in persona del Direttore Regionale, Raffaella Narni

e

Il Comune di Loreto (di seguito denominato anche "Comune"), in persona del Sindaco, Paolo Niccoletti

### **PREMESSO CHE**

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

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

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

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

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

tra le molteplici azioni di sviluppo, l'Agenzia del Demanio ha avviato, con la collaborazione di Invitalia, ANCI/ FPC, MiBACT, MiSE e di altri soggetti pubblici e privati interessati, il progetto "Valore

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

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

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

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

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

L’affidamento dei beni pubblici potrà essere valutato in funzione dell’applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione: a) concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni giovanili, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici; b) concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili;

il riuso dei beni potrà consentire l’avvio di attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile, come ad esempio: *ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all’aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e*

*camminatori) o altri servizi (bike e taxi service, ciclostazioni, uffici di promozione turistica, info point, presidi medici, presidi territoriali, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.);*

il Comune di Loreto è capofila del Distretto Culturale Evoluto "I Cammini Lauretani", che apre una nuova stagione nel percorso intrapreso da più di 10 anni per riscoprire e valorizzare le vie di pellegrinaggio che da diverse direzioni convergono verso Loreto, tra cui in primis l'Antica Via Lauretana;

il progetto di tale Distretto Culturale Evoluto prevede un amplissimo partenariato di territorio ed è frutto di una visione di lungo periodo, nella quale, svolgendo le indicazioni del Tavolo di Concertazione, si intrecciano, attorno al valore essenziale della Spiritualità Lauretana, diversi filoni di intervento, di iniziativa culturale, di sviluppo distrettuale, di promozione e sviluppo imprenditoriale;

nell'ottica fin qui descritta, il Comune ha manifestato l'interesse ad avviare un percorso coordinato con l'Agenzia, di valorizzazione del patrimonio immobiliare presente sul territorio, ponendosi come principale obiettivo lo sviluppo del territorio medesimo, attraverso il rafforzamento del binomio turismo e cultura;

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

#### **CONSIDERATO CHE**

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

in tale contesto, attraverso la promozione e la diffusione degli obiettivi strategici che i progetti si propongono, l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Loreto intendono avviare un proficuo rapporto di collaborazione per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili che saranno individuati e/o di eventuali altri beni, di proprietà dello Stato o di altri Enti, ricadenti nel territorio di riferimento, a partire dall'immobile di proprietà dello Stato, denominato "Casa Nappi", ubicata in Via Fratelli Branconi n. 53, Rampa Guareschi, Via Vanvitelli a Loreto (Cfr. Allegato C).

;

#### **VISTI**

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;
- l’art. 61, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall’art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l’Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- l’art. 65, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all’Agenzia l’amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l’impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l’acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- l’art. 65, co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l’Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell’Agenzia del demanio all’art. 2, co. 3;
- l’art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001, n. 410 s.m.i. che disciplina la valorizzazione e l’utilizzazione a fini economici dei beni immobili di proprietà dello Stato tramite concessione o locazione ad investitori privati;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.ii.;
- l’art. 112 co. 4 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo il quale *“lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, promuovendo altresì l’integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati”*;
- il D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 recante: *“Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato”*;
- l’art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, il quale estende l’applicabilità dell’art. 3-bis del citato D.L. 25 settembre 2001, n. 351 ai beni immobili appartenenti alle Regioni, alle Province, ai Comuni e ad altri Enti locali;
- l’art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, il quale, al fine di favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, prevede che le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possano essere affidati in concessione d’uso gratuito, non superiore a nove anni a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a 40 anni;
- l’art. 24 D.L. n. 133/2014, conv. in L. n. 164/2014, il quale consente ai Comuni di definire, con apposita delibera, i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi di recupero e riuso di aree e beni immobili inutilizzati e, in generale, per la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano

- o extraurbano, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, prevedendo eventualmente riduzioni o esenzioni di tributi relativi al tipo di attività sussidiaria posta in essere;
- la L.R. N.4/2010 e la conseguente D.G.R. 1753/12 – Distretto Culturale Evoluto delle Marche – Progetti di interesse regionale;
  - la Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Loreto n. 136 del 20.06.2013 di adesione al Distretto Culturale Evoluto ex L.R. n. 4/2010;
  - la Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Loreto n. 48 del 12.06.2014, “Accordo di partenariato a seguito di approvazione graduatoria relativa al progetto DCE – I Cammini Lauretani – Approvazione”.

**Quanto sopra premesso e considerato,**

**tra**

l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche, in persona del Direttore *pro tempore*, Raffaella Narni

**e**

il Comune di Loreto, in persona del Sindaco *pro tempore*, Paolo Niccoletti

**si conviene e si stabilisce quanto segue**

**Articolo 1**

*(Premesse)*

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

**Articolo 2**

*(Oggetto del Protocollo)*

Con la sottoscrizione del presente Protocollo, l’Agenzia e il Comune di Loreto intendono confermare la condivisione degli obiettivi strategici del progetto CAMMINI E PERCORSI, richiamati in premessa e dare così avvio ad un rapporto di collaborazione finalizzato alla condivisione ed attuazione del processo di valorizzazione dei compendi immobiliari localizzati nel territorio di riferimento.

**Articolo 3**

*(Portafoglio immobiliare)*

Con la sottoscrizione del presente Protocollo d’intesa, le Parti si impegnano all’avvio dell’*iter* di valorizzazione dell’immobile appartenente al patrimonio dello Stato denominato “Casa Nappi” (Cfr. Allegato C).

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

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

#### **Articolo 4**

##### *(Impegni delle Parti)*

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

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

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

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

- nella fase preliminare di sviluppo, ad individuare il più idoneo percorso di valorizzazione per ciascuno degli immobili del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'art. 3 del presente Protocollo, a partire da Casa Nappi;
- nella fase di avvio dell'azione, a curare lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche alla definizione dei singoli programmi di valorizzazione;
- nella fase di esecuzione dell'azione, a fornire il necessario supporto tecnico all'attuazione e al completamento dell'iter di valorizzazione, fino all'immissione dell'immobile sul mercato tramite i più idonei strumenti previsti dalle vigenti normative;
- ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare del progetto, a valutare preliminarmente e sotto il profilo tecnico-amministrativo la candidatura di nuovi immobili oggetto del presente Protocollo, da sottoporre successivamente all'approvazione del TTO;

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

L'Ente si impegna a:



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

## **Articolo 5**

### *(Tavolo Tecnico Operativo)*

Per l’attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente Protocollo, è costituito un TTO composto dai rappresentanti delle Parti firmatarie, di seguito meglio individuati, aperto alla partecipazione, ove ritenuto opportuno, di ulteriori soggetti operanti nelle e per conto delle due Amministrazioni firmatarie, nonché di altri Soggetti Pubblici e/o Privati che – a qualsiasi titolo – dovessero essere coinvolti nella strutturazione delle iniziative di valorizzazione:

- per l’Agenzia del Demanio: il dott. Giuseppe Cammarota e l’arch. Maria Francesca Cervati;
- per il Comune di Loreto: il dott. Francesco Maria Nocelli, l’ing. Annalisa Giombetti, l’Arch. Agostinelli o loro delegati;

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

- monitorare e verificare il puntuale adempimento degli impegni assunti dalle Parti firmatarie;
- avviare, con le modalità ritenute più idonee, tutte le attività di promozione e diffusione a livello nazionale e locale del progetto, favorendo la condivisione con il Territorio dei programmi di valorizzazione, strutturati per la rigenerazione degli immobili interessati;
- approvare, previa valutazione tecnico-amministrativa da parte dell’Agenzia del Demanio ai fini dell’inserimento nel progetto, le candidature di nuovi immobili ricadenti nel territorio di riferimento, attraverso i quali ampliare il portafoglio immobiliare disciplinato dall’art. 3 del presente Protocollo;
- approvare i programmi di valorizzazione definiti e condivisi tra le Parti firmatarie, eventualmente anche previa costituzione di Gruppi di Lavoro tematici;

- sovrintendere alle attività tecnico-amministrative propedeutiche e conseguenti all'attuazione dei singoli programmi di valorizzazione;
- garantire il coordinamento tecnico con i Soggetti Istituzionali coinvolti.

## Articolo 6

### *(Disposizioni finali)*

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

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

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

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

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

#### **ALLEGATI:**

- A. Dossier CAMMINI E PERCORSI
- B. Portafoglio immobili 2017 - Sezione "Tracciati locali"
- C. Scheda immobile ricadente nel contesto di riferimento

\_\_\_\_\_, li \_\_ giugno 2017

Letto, confermato e sottoscritto	Letto, confermato e sottoscritto
Per l'Agenzia del Demanio	Per il Comune di Loreto

<p>Il Direttore Regionale Raffaella Narni</p>	<p>Il Sindaco Paolo Niccoletti</p>
---------------------------------------------------	----------------------------------------



**COMUNE DI LORETO**  
IV SETTORE – Urbanistica, Edilizia Privata, SUAP ed Ambiente  
Piazza Garibaldi, 1 - Tel. 0717505640 – Fax 0719203860

Prot.n.12651

Loreto, 30/05/2017

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**n° 22/2017**

**IL RESPONSABILE IV SETTORE**

- Vista la richiesta inoltrata da AGENZIA DEL DEMANIO con nota prot.n.9743 del 28/04/2017;
- Visto il vigente PRG pubblicato sul BUR n.15 del 12/02/2009 e seguenti varianti;
- Visto l'Art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.;

**C E R T I F I C A**

- che l'area sita a Loreto in Via F.lli Branconi, meglio distinta al Catasto Terreni al **Foglio 6 Mappale 288** ricade nelle "ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A" di cui all'Art.14 delle NTA di PRG;

L'area è stata inoltre ricompresa in una più ampia zona assoggettata a "PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico - Extramoenia".

Si rilascia in carta libera e firma digitale, per gli usi consentiti dalla Legge.

*MCa*

**x IL RESPONSABILE IV SETTORE**  
*Dott.Arch. Claudio Agostinelli*

**IL RESPONSABILE III SETTORE**  
*f.to Ing. Annalisa Giombetti*

Si allegano: Stralcio planimetrie catastali;  
Stralcio PRG ed NTA.









#### **ART.14 -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-**

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M..

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A, purchè gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro alla intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO.

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art.30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero.
- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per soddisfacimento degli standards.
- e) Le tinteggiature, i parametri esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata.

#### **ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -**

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il PIANO al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- BR - Zone di risanamento e di ristrutturazione
- BC - Zone di ristrutturazione e completamento
- B - Zone di completamento

**N.B. 13** AREA EX SCUOLA ELEMENTARE DI VIA RAMPOLLA  
DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE;  
Obbligo di mantenere le superfici e/o le volumetrie preesistenti





# Comune di Loreto

PROVINCIA DI ANCONA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

INTEGRATE CON GLI EMENDAMENTI APPORTATI  
DAL CONSIGLIO COMUNALE IN SEDE DI ADOZIONE  
E CON LE MODIFICHE APPORTATE DAL CPT  
ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSIGLIO PROVINCIALE N. 36 DEL 10.04.97  
PUBBLICATA SUL B.U.R. n. 33 DEL 05.06.97  
E VARIANTE APPROVATA CON D.P.G.P. N.98 DEL 24.08.2000  
PUBBLICATO SUL B.U.R. n. 92 DEL 14.09.2000  
E VARIANTE APPROVATA CON D.C.P.n 146 DEL 16.10.2001  
PUBBLICATA SUL B.U.R. n. 135 DEL 22.11.2001  
E VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. n. 98 del 18.12.2001  
DI CUI ALLA D.C.P. n. 97 DEL 23.06.2003 E D.C.C. n. 46 DEL 7.08.2003  
E D.C.P. n. 135 del 29.09.2003 PUBBLICATA SUL BUR n. 101 DEL 6.11.2003  
E VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. n. 47 dell'11.04.2006 ADEGUATA AL PARERE CPT  
n. 19/2006 del 06.04.2006

Ufficio Tecnico Comune di Loreto

AGGIORNAMENTO APRILE 2006

vigente

## CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

### ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza: in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc..) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- quelle relative ai pubblici esercizi (caffè bar, pasticceria, ristoranti, ecc..) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, ecc..) escluse le attività artigianali inquinanti e/o moleste;
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, sportelli bancari e di Assicurazioni, solo se di limitata dimensione, ecc..) nonché ad uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale fino al massimo del 30 % della volumetria realizzabile nelle Zone Omogenee di tipo B e fino ad un massimo del 25% nelle Zone Omogenee di tipo C, *nel rispetto* degli standards stabiliti dal D.M. 2.4.68 n. 1444.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite della quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc..), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ecc..)
- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.)
- supermercati e magazzini sempre in conformità al citato Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, limitati alla S.U. max. di mq. 400.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tabella III art.30.

Per destinazioni ammissibili a quelle esemplificative nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.



## **ART.14 -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-**

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M..

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A, purchè gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro alla intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO.

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art.30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero.
- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per soddisfacimento degli standards.
- e) Le tinteggiature, i parametri esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata.

## **ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -**

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il PIANO al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- BR - Zone di risanamento e di ristrutturazione
- BC - Zone di ristrutturazione e completamento
- B - Zone di completamento

**N.B. 13** AREA EX SCUOLA ELEMENTARE DI VIA RAMPOLLA  
DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE;  
Obbligo di mantenere le superfici e/o le volumetrie preesistenti

## ART. 30 - ZONE A PARCHEGGI

Sono sia le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zonizzazioni sia le Zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal Piano, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

Il Piano, in relazione alle caratteristiche e funzioni di tali zone, individua parcheggi a *raso* ed in contenitori .

Le indicazioni grafiche del Piano in merito a tali zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi e delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art.26, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di Piano.

Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente tabella III come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va' riferita alla superficie fondiaria (Sf) o alla superficie lorda di pavimento (SL).

Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella III, fatto salvo quanto previsto all'art. 13 per le destinazioni ammesse nelle zone residenziali.

La sistemazione degli spazi a parcheggio previsti dal Piano per intervento diretto o attraverso la redazione di interventi urbanistici preventivi dovrà essere preceduta da una progettazione globale che assicuri: l'ombreggiamento di tutti gli spazi di sosta attraverso idonee alberature, la difesa di queste attraverso dissuasori, nonché punti di riposo (panchine ecc.) per i pedoni, eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche e, ove possibile, pavimentazioni permeabili e miste a verde..

### TAB. III PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

( in aggiunta alle superfici a parcheggio *privato* previste dal comma 2 dell'art. 2 della Legge122/89)

DESTINAZIONE D'USO	SPAZI DI SOSTA		
	mq/100mc	mq/mq Sf superficie fondiaria	mq/mq di sup. lorda di pavimento
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	2,5		
Cinema, teatri, impianti sportivi da spettacolo coperti e simili	20		
Ospedali, case di cura, poliambulatori, edifici per attrezzature d'uso e/o interesse pubblico (ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali, uffici e di interesse comune	20		
Centri commerciali e direzionali, supermercati e grandi magazzini			50/100
Impianti sportivi da spettacolo scoperti.		1,0	
Attrezzature per lo sport, spettacolo, e tempo libero.		0,20	
Edifici per le attrezzature di servizio alle zone produttive.		0,10	





Comune di Loreto  
Servizi Tecnici-Assetto ed uso del territorio

PIANO PARTICOLAREGGIATO E  
DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

**“EXTRA MOENIA”**



**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**  
**Con osservazioni accolte**  
(Delibera Consiglio Comunale N. 25 del 12.05.2005)



- a** Immobili vincolati o da vincolare ai sensi del D. Lvo 42/2004  
L'esterno e l'interno devono essere conservati.  
Sono consentite parziali opere interne ed esterne per la restituzione allo stato di fatto originale se accertato. Tali opere a norma di legge, dovranno avere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente per il territorio. Gli interventi sono volti essenzialmente alla conservazione dell'organismo edilizio e al ripristino delle eventuali parti alterate, nonché al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche.
- Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria condizionata
  - Risanamento conservativo
- a'** Come alla precedente voce "a", con i relativi vincoli limitati alla sola facciata o ai paramenti esterni
- b** Gli interventi sono volti alla conservazione dell' organismo edilizio, in particolare delle sue parti originarie, nonché al miglioramento complessivo della qualità architettonica e della funzionalità dello stesso. Obbligo di conservare l'aspetto integrale della facciata, le strutture portanti dell'edificio e, ove esistano, gli androni, le scale e i saloni. Si debbono lasciare inalterati i volumi e le coperture. Sono consentite parziali nuove opere per la restituzione allo stato originario se accertato.  
Eventuali progetti per opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere corredati di rilievo dettagliato dell'esistente (nel rapp. 1=5 con particolari 1=5) e di esauriente documentazione fotografica.  
Per l'oscuramento esterno sono ammesse solamente persiane alla romana.
- Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Risanamento conservativo
  - Ristrutturazione edilizia condizionata
- b'** Facciate intonacate dove é prescritto il ripristino del più antico parametro esterno in mattoni, anche se parziale. Per il resto valgono le precisazioni della precedente voce "b". Tale norma potrà estendersi, (anche se non indicata) a tutte le pareti esterne intonacate della voce "b" sulle quali emergessero originari parametri di buona fattura.
- c** Obbligo di conservare l'aspetto della facciata, le strutture portanti, il volume e le coperture.  
Le bucatore della facciata possono essere spostate e aggiunte, purché uguali di forma, proporzionate e modanature a quelle esistenti.  
Per l'oscuramento esterno sono ammesse solamente persiane alla romana. Sono ammesse aperture secondarie a filo muro con motivo di transenna in conci di laterizio, di superficie non superiore a mq. 0,30, purché non alterino l'armonia della facciata.  
Sono consentite opere per la restituzione allo stato originario, se accertato.  
Eventuali progetti per opere di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere corredati di rilievo dettagliato dell'esistente (nel rapp. 1=50 con particolari 1=5) e di esauriente documentazione fotografica.
- Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Risanamento conservativo
  - Ristrutturazione edilizia condizionata

- c'** Facciate intonacate dove é prescritto il ripristino del più antico parametro in mattoni, anche se parziale. Per il resto valgono le prescrizioni del precedente - voce "c". Tale norma potrà estendersi (anche se non indicata) a tutte le pareti esterne intonacate della voce "c" sulle quali emergessero paramenti originari di buona fattura.
- d** Edificio recente o ristrutturato di recente in contrasto con l'ambiente per gli elementi architettonici esterni, ma non per ubicazione e volume.  
Sono consentite opere di ristrutturazione che non alterino le dimensioni dell'edificio.  
Ogni concessione per interventi sull'immobile deve essere subordinata all'impegno di adeguarsi per quanto riguarda le facciate e le coperture a quanto stabilito nel successivo punto "h".
- d'** Edificio a contatto di complesso monumentale e rimaneggiato di recente. Sono consentite solamente opere per la restituzione allo stato originario. I progetti, corredati da accurati rilievi, fotografie e tassi sulle murature, dovranno avere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente per il territorio.
- Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Restauro e risanamento conservativo
- r** Edificio di recente costruzione. Sono consentite opere di ristrutturazione che non alterino le dimensioni dell'edificio.

## **NORME GENERALI DI PIANO**

- f Demolizione - Aree attualmente edificate, destinate a spazi pubblici e privati.
- g Aree attualmente edificate sulle quali è consentita l'edificazione, previa demolizione dell'esistente, secondo le indicazioni e parametri edilizi del successivo punto "h"  
Gli interventi sono volti ad ottenere anche una trasformazione dell'organismo edilizio che rappresenti un miglioramento sia statico sia degli standard abitativi, ma che conservi o accresca la sua congruenza con una architettura consona alla Zona A, sia per tipo sia per elementi costruttivi e finiture.  
Possono essere introdotte delle soluzioni architettoniche anche moderne, ma rispettose degli archetipi edilizi e coerenti, per materiali e colori, con l'edilizia tradizionale.
- h Area attualmente non edificata sulla quale è consentita l'edificazione per il completamento dell'impianto urbanistico esistente o dell'ambiente urbano. La densità fondiaria in nessun caso potrà superare i 5 mc/mq.  
L'edificio deve avere l'aspetto tipico della zona. Le altezze massime degli edifici sono indicate in planimetria e sono tassative. Esse debbono essere riferite alla media delle quote stradali prospicienti il lotto considerate in un tratto non superiore ai ml 6,00.  
Non sono ammessi bow-window.  
Nelle facciate sulle vie pubbliche sono ammessi parapetti di balconcini delle finestre a ringhierino che potrà sporgere dalla facciata non più di 10 cm.  
La copertura deve essere a tetto con manto di coppi, con inclinazione non superiore al 33%.  
Sporgenza dei tetti massima, compreso il canale di gronda cm.50.  
Le finestre avranno larghezza massima al rustico di ml. 1,15 e le aperture su strada al piano terreno larghezza massima al rustico di ml. 2,40.  
Per l'oscuramento esterno sono ammesse solamente persiane alla romana.  
Per il paramento esterno si consiglia l'uso delle cortine di mattoni pieni.
- I Edificio recente in contrasto con l'ambiente per volume e/o per i caratteri architettonici.  
In caso di riedificazione la progettazione è regolata dalla voce "h". E' indicata l'altezza massima ammissibile riferita alla media delle quote della strada prospiciente il lotto considerate in un tratto non superiore ai ml. 6,00.  
Laddove non è indicato il numero dei piani e l'altezza massima, in caso di riedificazioni bisognerà mantenere inalterate l'attuale volumetria ed altezze - seguendo per la progettazione le norme indicate nella voce "h".

## NORME PARTICOLARI

Nessuna concessione per interventi sugli edifici potrà essere rilasciata senza che il proprietario si impegni ad eliminare l'elemento in contrasto così come individuato ai punti 11 e 12 della scheda analisi riferita all'edificio nel profilo della via su cui prospetta il fabbricato rimanendo valide le relative tavole del P.P.C.S. precedente.

Nei prospetti interni non prospicienti le pubbliche vie, tranne che per gli edifici classificati "a" e "a'", è consentita la formazione di balconi con aggetto non superiore a ml. 1,20.

Nelle falde delle coperture prospicienti le vie principali, tranne che per gli edifici classificati "a" e "a'", è consentita la formazione di balconi incassati nella copertura, a filo tetto, la cui estensione non può essere superiore al 20 % della superficie della falda interessata ed arretrati di almeno 2 metri dalla gronda.

Nelle falde delle coperture non prospicienti le vie principali, tranne che per gli edifici classificati "a" e "a'", è consentita la formazione di balconi incassati nella copertura la cui estensione sarà dettata dalla struttura del fabbricato e, comunque, arretrati dalla gronda.

Nelle falde di copertura è consentita la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per ogni falda e massimo di 0,80 mq ognuno.

Le insegne a bandiera sono vietate nelle vie: Branconi, Solari, Marconi, Matteotti, Piazza Leopardi, Piazzale Squarcia, Piazza Basili

Le aperture su strada al piano terreno possono avere larghezza massima di ml. 2,40.

Negli interventi di nuova costruzione, esclusi gli ampliamenti, e di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ad abitazione, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Deve essere garantito, in ogni caso, un posto auto per ogni abitazione.

Nel centro Storico oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc.);
- quelle relative ai pubblici esercizi (caffè bar, pasticceria, ristoranti, ecc.);
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchiere, lavanderie, ecc..) *escluse le attività artigianali inquinanti e/o moleste*;
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, *sportelli bancari e di Assicurazioni*, solo se di limitata dimensione, ecc..) nonché ad uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.)
- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, sale di ritrovo, ecc..), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ecc..)

Per destinazioni ammissibili a quelle esemplificative di cui sopra l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

Per le Norme sugli elementi costruttivi, sulle finiture, sui particolari architettonici, sui particolari funzionali e sugli elementi decorativi, si trasferiscono al presente Piano le Norme valide per la città murata.

I contatori per l'erogazione del gas, dell'energia elettrica e dell'approvvigionamento idrico, qualora non sia tecnicamente possibile alloggiarli all'interno degli edifici, vanno dislocati in apposite nicchie esterne opportunamente inserite e mimetizzate.

In materia di luci, vedute e distanze, sia nel caso di ristrutturazioni che di nuove edificazioni, prevalgono le relative norme del Codice Civile.

# DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

## **MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione degli elementi costruttivi e delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché, con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti ed infissi, sia interni sia esterni;
  - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti e infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti;
  - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - h) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso dell'edificio.
3. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2 del R.e.c..

## **MANUTENZIONE STRAORDINARIA SEMPLICE E CONDIZIONATA**

Il Piano individua, in ragione delle diverse finalità della trasformazione dell'organismo edilizio due sottocategorie della manutenzione straordinaria: la manutenzione straordinaria semplice e quella condizionata.

### **Manutenzione straordinaria semplice**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché, alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del precedente comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
  - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
  - c) la demolizione e ricostruzione dei solai ma senza modifiche di quota;
  - d) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi con o senza modifiche di materiali;



- e) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti e di pavimenti all'interno delle unità immobiliari;
- f) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- g) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni
- h) l'inserimento dei vespai, di isolamenti, termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;

### **Manutenzione straordinaria condizionata**

1. Sono interventi di manutenzione condizionata gli stessi della manutenzione straordinaria semplice, con l'esclusione di quelle opere che contrastano con le finalità del risanamento conservativo, in particolare:
  - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale deve essere realizzato nel rispetto delle norme morfo - tipologiche e degli elementi strutturali previste per gli interventi di risanamento conservativo;
  - b) il rifacimento delle strutture del tetto deve essere realizzato senza modifiche di forme, di quote (d'imposta e di colmo) e di materiali;
  - c) la demolizione e ricostruzione dei solai, volte e scale, deve essere realizzata senza modifiche di quota e di materiali;
  - d) non è consentita la demolizione di volte e ed il rifacimento in loro vece di solai;
  - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, deve essere realizzata senza modifiche di materiali;

### **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono interventi di risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.
2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.
3. Gli interventi di risanamento conservativo, allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
  - a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
  - b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande,) che devono essere eliminate;
  - c) inserimento di elementi accessori e impianti accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico- sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
  - d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

### **1 - Norme morfo - tipologiche e degli elementi strutturali**

- a) E' ammessa la demolizione e ricostruzione della scala solo se necessario per le sue precarie condizioni statiche e/o se non originaria ed incoerente con la tipologia dell'edificio. La nuova scala deve essere ricostruita come quella originaria
- b) Sono ammesse limitate modifiche alle dimensioni ed al posizionamento della scala interna, solo se quella originaria è inadeguata alla funzionalità dell'edificio per l'esigua larghezza o per l'eccessiva pendenza.
- c) E' ammessa la realizzazione di soppalchi, nel rispetto delle norme del Regolamento edilizio comunale, anche con la eliminazione del solaio di sottotetto
- d) Le bucatore sulle facciate devono rimanere quelle originarie, fatti salvi limitati ampliamenti necessari ai fini di miglioramento delle condizioni di illuminazione ed aerazione. Tali ampliamenti non possono superare i 15 cm e non devono mai avvenire verso alto, al fine di evitare che la bucatore si avvicini al marcapiano o al cornicione.
- e) E' consentito la trasformazione delle finestre, poste al piano terra, in porte finestre

### **Norme degli elementi costruttivi e delle finiture**

- a) E' consentita la realizzazione di micropali. La realizzazione di sottofondazioni in c.a. è ammessa solo per gravi e documentati motivi.

- b) E' consentita la idropulitura delle murature e il rinforzo di malta legante a pressione.
- c) E' consentita la realizzazione di solette armate collaboranti con i solai lignei di interpiano e di copertura.
- d) E' consentita la sostituzione di solai in latero-cemento o in ferro-latero con solai in legno o ferro - legno.
- e) E' consentito l'uso di tiranti e catene in metallo.
- f) E' consentito realizzare cordolature ed architravature in c.a. che non comportino forti alterazioni allo stato di fatto e che siano sempre ricoperte, verso l'esterno, dal paramento murario.
- g) E' consentito l'utilizzo di lattoneria solo in rame e di sezione curvilinea o circolare.
- h) Gli infissi interni ed esterni devono essere realizzati in legno.
- i) Gli intonaci esterni devono essere eseguiti con malta di calce e cemento al 50% e rifiniti con tonachino o verniciatura a calce.
- j) E' preferibile la bicromina tra la parete e gli elementi decorativi (marcapiani e cornicioni).
- k) E' preferibile l'uso di diversi colori tra i corpi di fabbrica, anche se aggregati.
- l) L'uso del mattone facciavista è da preferirsi solo nei casi di una bella finitura originaria.

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE E CONDIZIONATA**

Il Piano individua, in ragione delle diverse finalità della trasformazione dell'organismo edilizio due sottocategorie della ristrutturazione edilizia: la ristrutturazione edilizia semplice e quella condizionata.

### **Ristrutturazione edilizia semplice**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia semplice quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio (per un miglioramento della sua qualità ed il soddisfacimento di nuove esigenze funzionali), con un insieme sistematico di opere che, pur senza arrivare alla completa demolizione e ricostruzione, possono giungere alla definizione, anche attraverso modifiche planovolumetriche, di un organismo sostanzialmente diverso da quello originario.
2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
  - a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
  - b) demolizione e ricostruzione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
  - c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
  - d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
  - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
  - f) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
  - g) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché, dei servizi di uso comune.

### **Ristrutturazione edilizia condizionata**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia condizionata tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio (per un miglioramento della sua qualità ed il soddisfacimento di nuove esigenze funzionali), ma che ne conservi o ne accresca la congruenza con un'architettura consona alla zona agricola, sia per tipo sia per elementi costruttivi.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia condizionata possono riguardare le stesse opere previste per la ristrutturazione edilizia semplice, ma nel rispetto delle seguenti norme.

#### **1 - Norme morfo- tipologiche e degli elementi strutturali**

- a) E' ammessa la demolizione e ricostruzione della scala solo se necessario per le sue precarie condizioni statiche e/o se non originaria ed incoerente con la tipologia dell'edificio. La nuova scala deve essere ricostruita come quella originaria.
- b) La nuova scala deve essere ricostruita come quella originaria.
- c) Le coperture devono essere a falde spioventi, con una pendenza compresa tra il 30% ed il 33%.
- d) Le bucatore sulle facciate devono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva, e funzionale, rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.
- e) Qualsiasi bucatore deve avere una distanza minima di 0,50 m dal cornicione.
- f) Non sono consentite bucatore a nastro, sia verticali, sia orizzontali, ma sono consentite, una tantum, bucatore circolari ed ellittiche.
- g) i solai di piano e di copertura se realizzati in legno debbono essere mantenuti.
- h) Per gli edifici che non prospettano su via Branconi è consentito inserire nelle murature esistenti delle strutture in cemento armato al solo fine di adeguarli alle norme antisismiche e solo se è l'unica soluzione tecnicamente possibile

#### **2 - Norme degli elementi costruttivi e delle finiture**

- a) I cornicioni devono essere realizzati, preferibilmente, in mattoni facciavista con fattezze tipiche delle case tradizionali, con una sporgenza massima di 0,30 m.
- b) Il manto di copertura deve essere realizzato in coppi tradizionali, preferibilmente di recupero
- c) I comignoli e le tubazioni di esalazioni sporgenti dalla copertura, possono consistere in manufatti metallici circolari, esclusivamente in rame; sono vietate le ventole girevoli a cappello.
- d) Ogni edificio deve avere un unico trattamento di finitura e di colorazione da cielo a terra e su tutte le facciate. E' ammessa la realizzazione di una zoccolatura lapidea naturale, dell'altezza massima di 0,70 m, dello stesso colore della facciata.

## ***NORME DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI***

- a) E' consentita la realizzazione di micropali, mentre la realizzazione di sottofondazioni in c.a è ammessa solo per gravi e documentati motivi
- b) E' consentita una leggera idropulitura delle murature
- c) E' consentita la realizzazione di solette armate collaboranti con i solai lignei di interpiano e di copertura
- d) E' consentita la sostituzione di solai in latero-cemento o in ferro-latero con solai in legno o ferro-legno
- e) E' consentito l'uso di tiranti e catene in metallo
- f) E' consentito uso di cordolature e architravi in c.a.

## ***NORME DELLE FINITURE E ABACHI DEI PARTICOLARI FUNZIONALI AMMESSI***

### **FINITURE DI FACCIATA**

- a) Sono ammessi paramenti in mattoni faccia a vista – da preferirsi nei casi di una bella finitura originaria - con giunti in malta di calce, facciate intonacate a calce compresa la tecnica dell'intonaco a “velo”, tonachini a base di calce. Sono tollerati intonaci a base di cemento solo se già esistenti e se non necessitano di interventi di manutenzione. Sono tollerate finiture faccia a vista con giunti di cemento solo se già esistenti e se non necessitano di interventi di manutenzione. Negli altri casi si prescrive il ripristino della stilatura dei giunti con malte a base di calce.
- b) Sono vietate zoccolature in pietra o marmo di qualsiasi tipo; sono invece ammessi zoccoli realizzati in lieve aggetto rispetto alla facciata con intonaco o mattoni coerentemente con la finitura della facciata. Il colore dello zoccolo dovrà essere della medesima tinta utilizzata per la facciata o, in alternativa, di quella delle cornici e marcapiani.
- c) Sono ammessi basamenti dell'altezza di piano in finitura laterizio faccia a vista o intonaco di colore identico a quello degli altri partiti decorativi (marcapiani, cornicioni, cornici).
- d) Le tinteggiature vanno eseguite con colori a base di silicati di potassio, le tinte ammesse sono quelle indicate nella cartella colori allegata. Nel caso di rinvenimento di tracce del colore originario è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella colori. E' obbligatoria la bicromia tra la parete e gli elementi decorativi (marcapiani, cornici, cornicioni, ecc.). Sono vietate le tinteggiature parziali degli edifici.

Per la scelta delle tinte occorre riferirsi alla cartella colori allegata al Piano.

### **MANTI DI COPERTURA**

Sono ammessi esclusivamente manti di copertura in coppi vecchi di laterizio. Pertanto sono da eliminare le coperture in tegole marsigliesi. In casi specificamente individuati è ammissibile l'uso di lastre di rame. Per le coperture piane esistenti da recuperare è previsto l'impiego di pavimentazioni in elementi di cotto su piani di calpestio adeguatamente isolati ed impermeabilizzati. Lo stesso dicasi per i terrazzi incassati esistenti o di nuova realizzazione.

### **INFISSI E SERRAMENTI**

#### **DIVIETI**

Sono vietati infissi e serramenti in alluminio anodizzato, in alluminio colorato e/o lucido e in PVC.

Sono vietate le tapparelle avvolgibili e le veneziane metalliche applicate all'esterno della finestra.  
Sono vietati i doppi infissi.

Per i portoni dei garage, laboratori, magazzini, negozi, vani tecnici, ecc. sono vietate le serrande avvolgibili o scorrevoli in lamiera grezza o verniciata dogata o a maglie. Sono altresì vietate le porte in lamiera di ferro-alluminio grezze.

### **TIPI AMMESSI**

E' consentito unicamente l'uso di persiane in legno alla romana nei colori previsti in tabella.

Per le finestre sono ammessi infissi in legno naturale o verniciato bianco o in ferro.

Gli infissi ammessi per le aperture ai piani terra sono:

- per i portoncini d'ingresso: legno naturale o verniciato, ferro, rame
- per le vetrine: legno naturale o verniciato, ferro, vetro, alluminio verniciato di colore compreso nella gamma dei grigi, bianco e nero finitura opaca.

I serramenti ammessi per le aperture ai piani terra sono:

- per i portoni di garage, laboratori, magazzini ecc.: legno naturale, legno verniciato e, in alternativa, alluminio dogato con finitura opaca puntinata bianca (denominazione: "effetto gotico"). E' ammissibile l'uso di porte in ferro nei casi di dimensioni limitate dell'apertura (fino a 120 cm di larghezza) e comunque solo se verniciate nella gamma dei grigi scuri opachi, senza maniglie o con maniglie del medesimo colore.
- per i negozi sono prescritte soluzioni con manufatti in ferro tipo cancellate a battenti, a soffietto o scorrevoli. Sono ammesse chiusure completamente schermanti se in legno, naturale o verniciato, anche tipo scuri posticci applicati all'infisso della medesima finitura.

Vedere abaco.

### **CANALI E DISCENDENTI**

E' consentito l'uso di lattoneria solo in rame e di sezione curvilinea o circolare.

### ***ELEMENTI DI PREGIO – PARTICOLARI ARCHITETTONICI***

Gli elementi di pregio come ad esempio i particolari architettonici quali cornici, cornicioni, modanature, portali, vanno comunque mantenuti e valorizzati. Ove necessario, gli interventi di recupero saranno eseguiti con tecniche e materiali idonei e compatibili con la loro conservazione nel rispetto dei materiali e delle tecniche originarie.

### ***PARTICOLARI FUNZIONALI***

Avendo rilevato l'estrema eterogeneità di tende, insegne, inferriate, ringhiere, soglie, targhe e bacheche, che complessivamente viene percepita come elemento di disturbo e di disordine, si ritiene di dovere fornire delle indicazioni e dei modelli di riferimento nella scelta di tali elementi, che influiscono in modo significativo sulla qualità morfologica delle fronti sulle vie interne alla 'città murata'.

### **BACHECHE**

Le bacheche sporgenti dalla facciata per esposizioni commerciali sono vietate.

Per esporre la merce è invece consigliata la realizzazione di un piccolo atrio con vetrine all'interno.

### **SOGLIE E RIOQUADRATURE**

### **DIVIETI**

Sono vietate le soglie in granito, in lamiera e in marmo colorato.

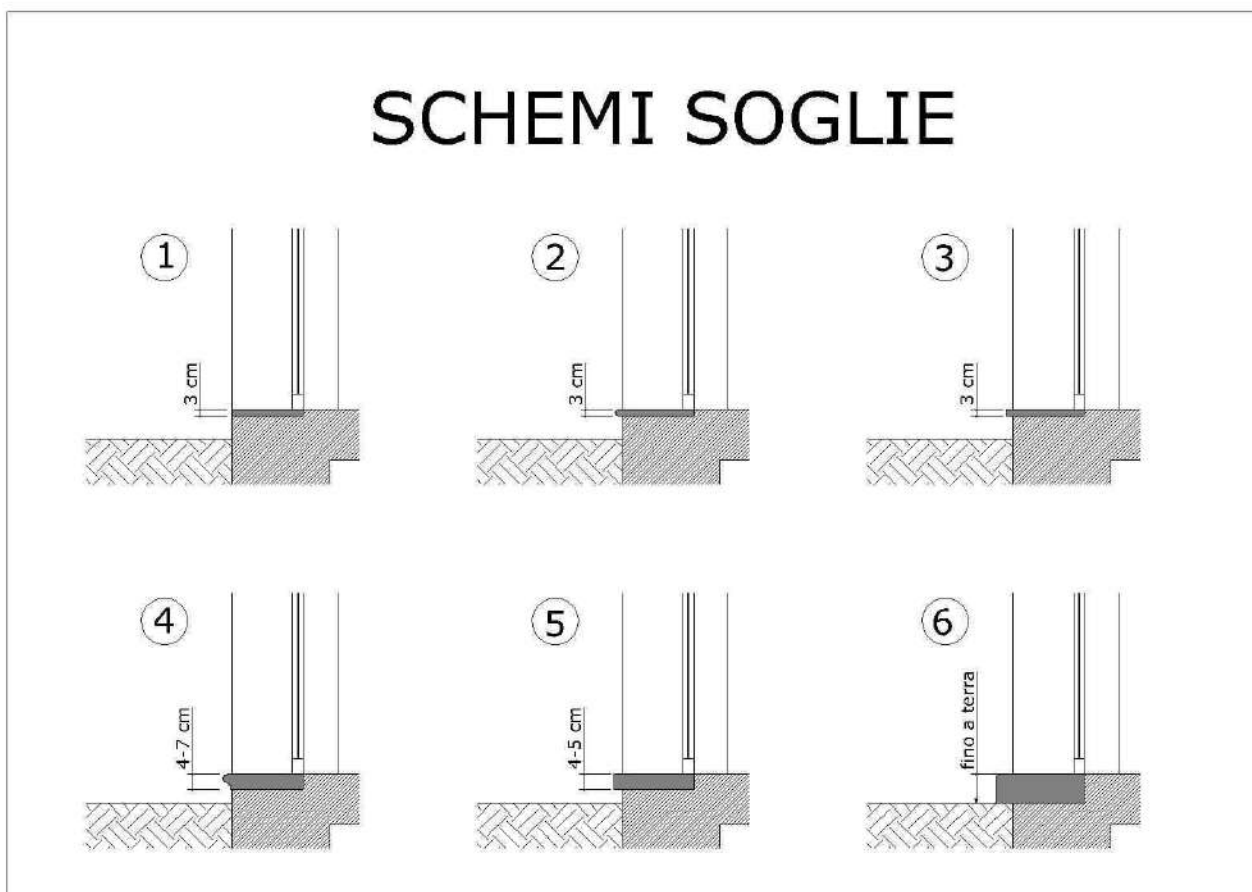
Sono vietate le riquadrature di qualsiasi materiale applicato sulla spalletta delle aperture in particolare se sporgente e di colorazione e materiale diverso dalla parete dell'edificio (foto 5-6-7-8 abaco soglie e riquadrature)

Vedere abaco.

### TIPI AMMESSI

Sono ammesse soglie in pietra grigia e in marmo chiaro finitura lucida e opaca, graniglia bianca, graniglia grigia, secondo la tabella e gli schemi di seguito riportati.

	1	2	3	4 (solo finestre)	5	6
marmo chiaro lucido	no	si	no	si	no	si
marmo chiaro opaco, graniglia bianca, graniglia grigia	si	si	no	si	no	si
pietra grigia	si	si	si	si	si	si



Sono ammesse soglie in cemento liscio e rifinito.

Sono ammesse soglie in laterizio.

Sono ammesse finestre senza soglia applicata.

Sono ammesse cornici alle finestre delle tipologie e colorazioni reperibili nel contesto.

Nei negozi in cui l'arretramento della vetrina genera atri aperti sulla pubblica via la pavimentazione di questi potrà essere realizzata esclusivamente o col medesimo materiale della soglia o con materiali non in contrasto con quelli della strada prospiciente.

Vedere abaco.



## **INFERRIATE**

### **DIVIETI**

Sono vietate le inferriate realizzate in alluminio.

Sono vietate le inferriate colorate.

### **TIPI AMMESSI**

Sono ammessi tutti i tipi tradizionali basati su montanti verticali in tondino di ferro murati singolarmente, barre incrociate in tondino di ferro grosso, lunette dei portoni a raggiera di elementi in ferro.

Sono ammessi tipi progettati ex novo con tipologie diverse dalle tradizionali ma in linea con l'abaco.

Le colorazioni ammesse per le inferriate sono solo quelle nelle tonalità grigio-antracite del ferro opaco.

Vedere abaco.

## **RINGHIERE - BALCONI**

### **DIVIETI**

Sono vietate ringhiere in alluminio.

*Sono vietate le ringhiere colorate.*

Sono vietate le solette dei balconi con finitura in cls a vista

Sono vietate solette in c.a., anche se tinteggiate:

- quando realizzate a spigolo vivo con spessori compresi tra 8 e 15 cm;
- quando di spessore superiore ai 15 cm.

### **TIPI AMMESSI**

Si ammettono tutti i tipi tradizionali.

Si ammettono nuove ringhiere in ferro e ferro battuto.

Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle nelle tonalità grigio-nero del ferro opaco.

Per la realizzazione delle solette si rimanda ai tipi tradizionali caratterizzati da uno spessore esiguo e da mensole d'appoggio sottostanti.

In caso di realizzazione di solette in c.a. queste dovranno avere spessore limitato e, in caso di spessori compresi tra 8 e 15 cm, bordo modanato.

Si forniscono i seguenti campioni di riferimento.

## **TENDE**

Sono ammesse le varie tipologie esistenti in commercio, ma sono fissati limiti sull'uso del colore e dei materiali utilizzati per la struttura portante e per la tenda stessa.

La struttura da ancorare ai lati e/o sulla parte superiore della porta, compresi i relativi accessori necessari per l'apertura e la chiusura della tenda, può essere realizzata in qualsiasi materiale, purché il colore risponda alle tonalità del grigio-nero del ferro opaco.

La larghezza della tenda non potrà eccedere di m. 0,5 per parte la dimensione dell'apertura sottostante e in ogni caso non dovrà sormontare la partitura architettonica verticale del prospetto.

Per la tenda è ammesso solo l'uso di tele cerate opache di colore bianco.

## **INSEGNE**

### **DIVIETI**

E' vietato l'uso di scatole luminose rettangolari in plexiglas con scritte e disegni comunque collocate.

Sono vietate insegne di dimensioni superiori alla larghezza della vetrina e che comunque contrastino con la partitura architettonica dell'edificio.

Le 'insegne a bandiera' sono ammesse se realizzate in ferro battuto con dimensioni inferiori a 60x80 cm e collocate ad una altezza minima di m 4,5 e con sporgenza massima dalla parete dell'edificio pari a cm.120.

### **TIPI AMMESSI**

E' consentito l'uso di lettere o scritte ritagliate metalliche scatolari retroilluminate finitura satinata o verniciate bianche-neri e antracite attaccate alla parete dell'edificio sopra la larghezza della vetrina. Sono ammesse lettere o scritte ritagliate in tubo al neon collocate sopra la larghezza della vetrina o all'interno della stessa.

Sono ammessi cartelloni bianchi con scritte colorate sopra la vetrina, purché a finitura opaca; cartelloni colorati liberamente anche con disegni purché siano collocati all'interno del vano vetrina.

E' consentito apporre, sopra o entro il vano vetrina, pannelli di qualsiasi materiale, con superfici trattate (incisioni, forature, effetti chiaroscurali, bassorilievi, ecc) non verniciate, con la possibilità di inserimento di particolari a colori limitatamente al 10% della superficie del pannello stesso.

E' ammessa la realizzazione di insegne dipinte a fresco sul muro sopra la vetrina a colore unico.

E' ammessa la collocazione temporanea di pannelli sandwich, di dimensioni massime di cm. 70x100, per pubblicizzare mostre, convegni, attività temporanee ecc.

Vedere abaco.

## **TARGHE**

Sono ammesse targhe nei vari materiali: ottone, plexiglass, rame, ferro, alluminio, pietra, marmo, legno lasciati al naturale o variamente trattati ma non verniciati. I pannelli o le lastre di cui sono costituite possono essere incise, forati o trattate a chiaroscuro o bassorilievo con la possibilità di inserimento di particolari a colori limitatamente al 10% della superficie.

Dimensioni massime ammesse cm. 30x40.

## **PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Per le pavimentazioni esterne sono ammesse tipologie di tipo tradizionale reperibili nel contesto. Nella fattispecie sono ammessi i seguenti materiali: arenaria, laterizio, pietra bianca e grigia, calcestruzzo architettonico.

L'abaco fornito non fornisce la distinzione tra tipi ammessi e tipi vietati ma riporta l'intero campionario dei tipi riscontrati nel centro storico.

Per le pavimentazioni dei terrazzi in/di copertura sono ammesse esclusivamente pavimentazioni in cotto.

## **ILLUMINAZIONE VETRINE E INGRESSI**

E' vietato il montaggio di apparecchi illuminanti direttamente sulla facciata dell'edificio. Sono ammesse unicamente soluzioni con apparecchi da incasso collocati nella soglia, lungo le spallette o nella zona architravale delle aperture.

## **ELEMENTI TECNOLOGICI**

### **IMPIANTISTICA A VISTA**

Non è ammesso sistemare a vista sulle pareti esterne degli edifici tubi di scarico, canne di ventilazione, tubazioni dell'acqua e del gas, cavi elettrici, canne fumarie e altre canalizzazioni di qualsiasi tipo.

Nei casi di elementi a vista esistenti, segnalati nelle schede come di disturbo, è necessario provvedere una o più delle seguenti soluzioni:

- realizzare idonei incassi nella muratura opportunamente rivestiti;
- scegliere un percorso o una collocazione alternativa non deturpante per il decoro della facciata
- procedere alla tinteggiatura dei cavi/tubi col medesimo colore della zona di facciata su cui poggiano nel caso sia impossibile attuare le scelte sopra riportate.

E' possibile realizzare canne fumarie che non prospettano direttamente sulle pubbliche vie solo se queste risultino completamente assimilate al contesto sia dal punto di vista cromatico che della composizione architettonica.

Non è possibile applicare in facciata unità esterne per impianti di cdz. Tali elementi dovranno obbligatoriamente essere invisibili dalla pubblica via.

Le nicchie contenenti i contatori delle forniture elettriche, idriche e del gas domestico dislocati in facciata devono essere chiuse con sportellini recanti la medesima finitura della zona ove si trovano.

### **PANNELLI SOLARI**

Gli interventi finalizzati all'inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici o qualsiasi altro impianto per l'utilizzo di forme di energia rinnovabile sono ammissibili purchè se ne dimostri la perfetta integrazione architettonica col manufatto edilizio esistente.

Sono pertanto vietati cavalletti e tralicci metallici al di sopra della falda di copertura.

Sono ammessi pannelli complanari alla falda.

Sono ammessi pannelli ubicati all'interno di terrazzi a condizione di posizionarli a distanza di almeno 2 metri dal filo della facciata.

### **IMPIANTI TELEFONIA MOBILE**

Per la materia specifica il piano rimanda al regolamento comunale e alle normative regionali e nazionali vigenti.

### **ANTENNE SATELLITARI**

Sono vietate le antenne a parabola installate direttamente sulle facciate prospicienti le pubbliche vie. Sono ammesse installazioni sulle falde di copertura e sulle facciate all'interno delle corti. Sono sempre preferibili impianti condominiali rispetto alle singole installazioni.



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA

Filiale Marche  
23 APR 2008  
PERVENUTO N. 1101/NEV/08

RUSSO  
BARBIERI  
DECOLI  
DANARONI  
FRANCINI

Ancona 16-04-2008

Al Responsabile del procedimento  
Arch. Marco Russo  
Agenzia del Demanio - Filiale Marche  
Sede Ancona  
Via Palestro, 15  
**60100 ANCONA**

E p.c. Alla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e per il Paesaggio delle  
Marche  
Piazza del Senato 15,  
**60121 ANCONA**

Alla Soprintendenza per i Beni  
Archeologici delle Marche  
Via Birarelli, 18  
**60121 ANCONA**

AGENZIA DEL DEMANIO  
Filiale Marche  
23 APR 2008  
5106

Prot. N. 2924 Allegati \_\_\_\_\_  
34.07.01

Risposta del Foglio del \_\_\_\_\_  
Div. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

**Oggetto:** Decreto Legislativo n. 42/2004, articolo 12: Verifica dell'interesse culturale.  
D.D. 06.02.2004 e s.m.i  
Comunicazione esito negativo della verifica ai sensi dell'articolo 12 comma 5 del  
D.Lgs. N. 42/2004 dei seguenti beni:  
**LORETO (AN) - Casa Nappi - scheda n. ANB012201 - Via Fratelli Branconi, 53**  
Foglio 6 part. 288 subb. 1-2-3-4-5-6 C.F.  
**POTENZA PICENA (MC) - Fabbricato ex abitazione del custode annesso alla torre**  
**di vedetta - scheda n. MCB0349 - Piazza Marotta, 5**  
Foglio 44 part. 62 C.F.  
**MONTEGIORGIO (AP) - Ex Stazione Di Belmonte Piceno - scheda n. APB0539C01**  
**Piane di Montegiorgio**  
Foglio 52 part. 3 C.T. Foglio 52 part. 3 C.F.  
**CUPRAMONTANA (AN) - Devoluzione Priori Gabriella - scheda n. ANB0653**  
**Via Matteotti, 126**  
Foglio 4 part. 246 sub. 4 - part. 250 sub.4 C.F.





## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA

- Visto l'elenco di n. 10 immobili inviato da codesto ente per la verifica dell'interesse culturale, acquisito al protocollo d'Ufficio il 18.07.2007;
- Viste le schede anagrafiche descrittive degli immobili in oggetto;
- Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, acquisito in data 27.12.2007 e 12.02.2008;
- Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche acquisito in data 20.11.2007;

Questa Direzione Regionale conclude, con il presente atto, il *procedimento di verifica dell'interesse culturale* degli immobili in oggetto, comunicando a codesto ente che i fabbricati - così come identificato in oggetto e così come descritto dai documenti esaminati - **non rivestono interesse culturale** ai sensi dell'articolo 10 comma 1, in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la *Dichiarazione dell'interesse culturale* ai sensi dell'articolo 13 del citato Decreto Legislativo n. 42/2004.

A corollario, questa Direzione Regionale comunica a codesto ente che, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del citato D.Lgs. n. 42/2004, gli edifici in oggetto sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs. n. 42/2004, Parte Seconda, (ivi comprese le prescrizioni di cui all'articolo 56).

Nei casi particolari in oggetto i funzionari della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche segnalano che nella Località Piane di **Montegiorgio (AP)**: "La fascia ai lati della SS 210 vede la presenza di diversi resti di monumenti funerari romani; inoltre sono segnalati i rinvenimenti, non sempre situabili, di tombe e sarcofagi di strutture murarie romane, di reperti mobili. Si determina la conseguente necessità del controllo archeologico di tutti i lavori nel sottosuolo sia nell'aria di sedime che nel terreno di pertinenza dell'ex stazione. L'immobile ubicato a **Cupramontana (AN)**: "E' limitrofo ad aree dove in passato sono stati effettuati rinvenimenti di interesse archeologico, pertanto il progetto di qualsiasi opera che riguardi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza". L'immobile situato a **Loreto (AN)** ricade in un'area che costituisce l'ampliamento sistino della città e anche in questo caso il progetto di qualsiasi opera che riguardi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza".

**Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dagli articoli 90 e seguenti del citato D.Lgs. n. 42/2004, nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite.**

Il R. del P. Gabriella Di Napoli

*Gabriella Di Napoli*

Il Direttore Regionale  
Prof. Paolo Carini

PDD  
*PDD*



Scheda tecnica immobile\_Casa Nappi.xlsx

ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE		CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO	
Denominazione	Casa Nappi	Superficie territoriale (mq)	600
Indirizzo	Via Fratelli Branconi n. 53, Rampa Guareschi, Via Vanvitelli	Superficie utile lorda (mq)	1.732
Città (Provincia), Regione	Loreto (AN), Marche	Superficie coperta (mq)	470
Ambito	Urbano	Volume fuori terra (mc)	5.540
Posizione dal centro urbano di riferimento	Centrale	GRADO DI FRUIBILITA'	
Coordinate GPS (Lat., Long.)	Latitudine 43°26'16.66" N Longitudine 13°36'20.15" E	Accessibilità pedonale	Ottima
Datazione dell'immobile	Inizio XX secolo	Accessibilità carrabile	Buona
		Visitabilità	Buona
INQUADRAMENTO CATASTALE		CONFORMITA' URBANISTICA	RIFERIMENTI VINCOLI
CATASTO TERRENI: Sezione, Fogli, Particelle	CATASTO FABBRICATI: Sezione, Fogli, Particelle, Subalterni	Conformità con gli usi previsti dal Progetto	Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici
Foglio 6, Particella 288	Foglio 6, Particella 288, Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6	Conforme	Declaratoria di interesse culturale negativa. L'immobile è però ricompreso nel Piano Particolareggiato e di Recupero per il Centro Storico - Extra Moenia, con i relativi vincoli di tutela parziale.
STATO CONSERVATIVO*			
	Mediocre		

**nota \***

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



CORPI DI FABBRICA															
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO	CARATTERISTICHE GENERALI						STRUTTURE			TIPOLOGIA COPERTURA	COLLEGAMENTI				
	Corpi di fabbrica	N° corpi di fabbrica	N° piani f.t.	N° piani int./semint.	Altezza max alla gronda (ml)	Elementi stilistici di rilievo	Tipologia strutture portanti	Verticali	Orizzontali		VERTICALI			ORIZZONTALI	
											Tipologia	Distanza max tra corpi scala (ml)	Adattabilità per l'uso Pubblico	Percorribilità	Adattabilità per l'uso Pubblico
Palazzo	1	1	3	2	12 m circa	Si	Continua	Muratura portante	Miste	A falda	Scale	-	Si	Totale	Si

Scheda tecnica immobile\_Casa Nappi.xlsx

SISTEMA IMPIANTISTICO					
		UTENZE E CONTRATTI	STATO MANUTENTIVO	CONFORMITA'	NOTE
RETE IDRICA	Acqua corrente	No	Scarso	No	
	Acque reflue		Scarso	No	
	Fogne		Scarso	No	
RETE ELETTRICA	-----	No	Scarso	No	
RETE GAS	-----	No	Scarso	No	
RETE TELEFONICA	-----	No	Scarso	No	
CLIMATIZZAZIONE	-----	Impianto non presente			
SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE Gronde, pluviali, scarichi	-----	Si (parziale)	Scarso	No	
RISALITA MECCANICA Ascensori e/o montacarichi	-----	Impianto non presente			
PROTEZIONE - SICUREZZA	Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche	Impianto non presente			
	Antincendio	Impianto non presente			
ALTRO	Specificare, qualora presente				