

VALORE PAESE
ITALIA



VALORE PAESE
CAMMINI
E PERCORSI



INFORMATION MEMORANDUM 2020

Bastione Gran Maestro – Capua (CE) - CAMPANIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 16
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 17
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 22
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 23
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 24
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 26
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 28
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 30

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 37
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 38
4.3 Percorso amministrativo	pag. 39
4.4 Partnership	pag. 40

5. Appendice

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 41
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 43

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

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

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

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

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

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

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

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in

- **Concessione/locazione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

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

1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

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

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

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

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

Opportunità Turistica

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

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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

1.3 Nuove funzioni

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

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

Le **nuove funzioni insediabili** nei beni del progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

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

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

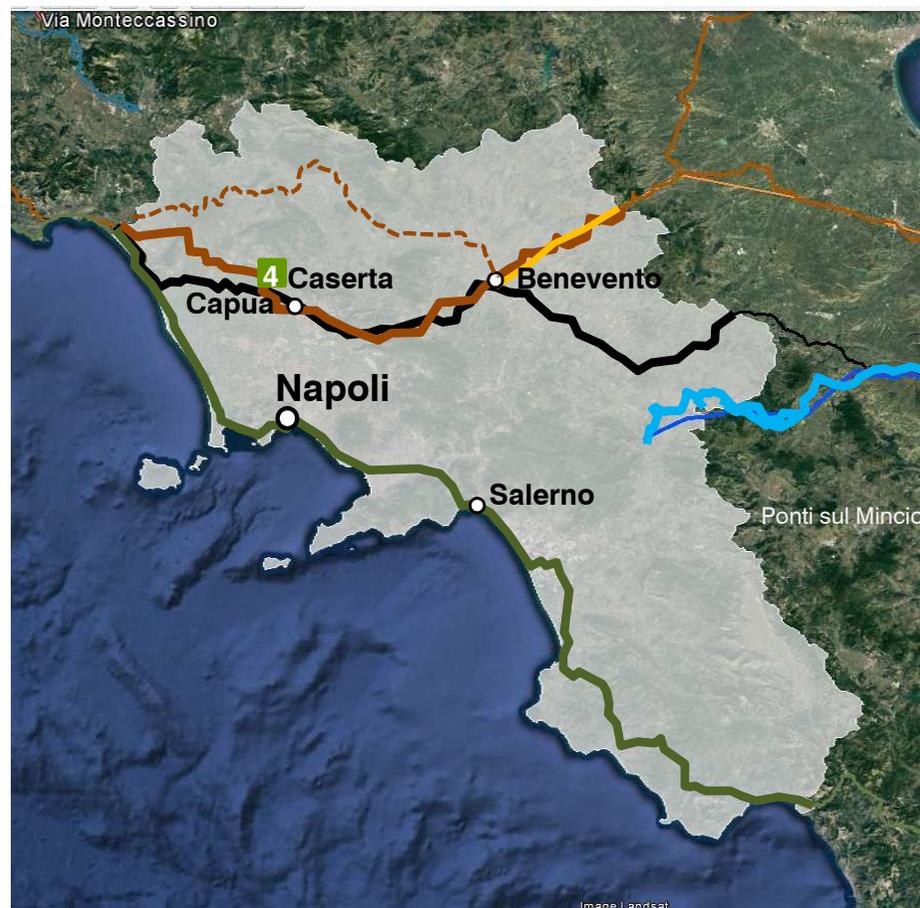
2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico



Immobili di interesse lungo il percorso

- 1. BASTIONE SPERONE_Capua (CE)
- 2. BASTIONE GRAN MAESTRO_Capua (CE)
-
-



- | | | |
|---|--|---|
| Via Francigena del Sud | Ciclopista Sole | Immobili dello Stato |
| Via Appia | Ciclovía dell'Acquedotto Pugliese | Immobili di altri Enti Pubblici |
| Via Appia Traiana | | |



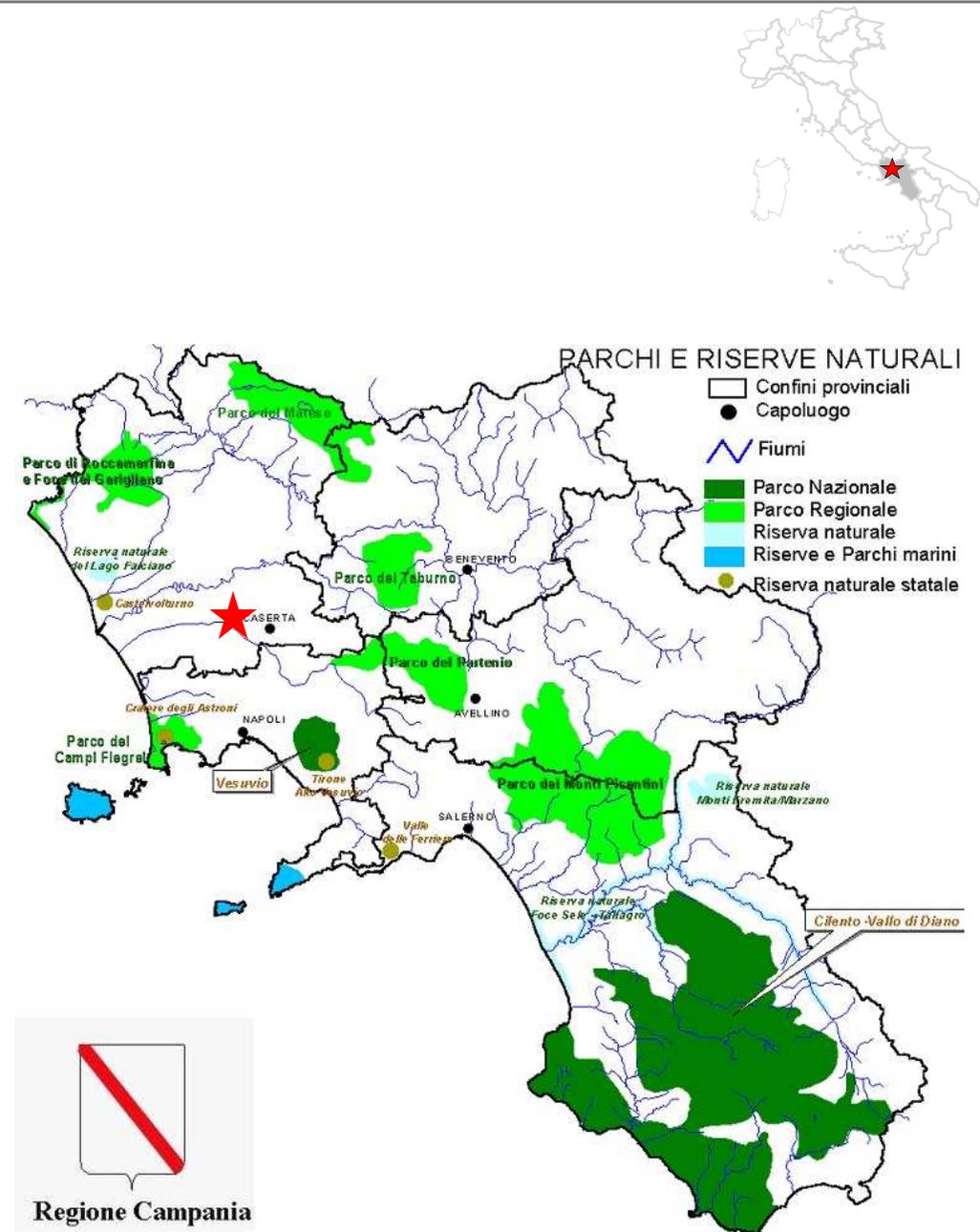
2.1 Contesto geografico

Regione Campania

La **Campania** è la regione italiana con il numero più alto di beni inclusi in un sito UNESCO (14) ed è una delle regioni con il maggior numero di beni Patrimonio dell'Umanità (6 dei 45 totali). Il capoluogo di Regione, Napoli, detiene inoltre il primato di città con il centro storico più vasto del vecchio continente.

Questa regione è caratterizzata da una ricca vegetazione mediterranea e straordinarie bellezze naturali. Le aree naturali protette della Campania occupano un territorio pari al 25% dell'intera superficie regionale e coprono per lo più il piano montano o collinare. Vi sono 2 parchi nazionali (Vesuvio e Cilento) ed 8 parchi regionali (tra cui Partenio, Sarno, Matese) oltre a numerose aree marine protette (Punta Campanella) e Riserve Naturali sia Regionali che Nazionali.

La **Campania** è una delle regioni italiane più ricche di testimonianze archeologiche che documentano le varie fasi di sviluppo della sua civiltà dalla preistoria alle colonizzazioni succedutesi dei Greci, degli Etruschi, e dei Romani. Il passaggio di questi popoli è attestato in vari centri, specialmente in quelli che furono sepolti dall'eruzione del Vesuvio in particolare Ercolano e Pompei dove meglio si sono conservate le testimonianze.

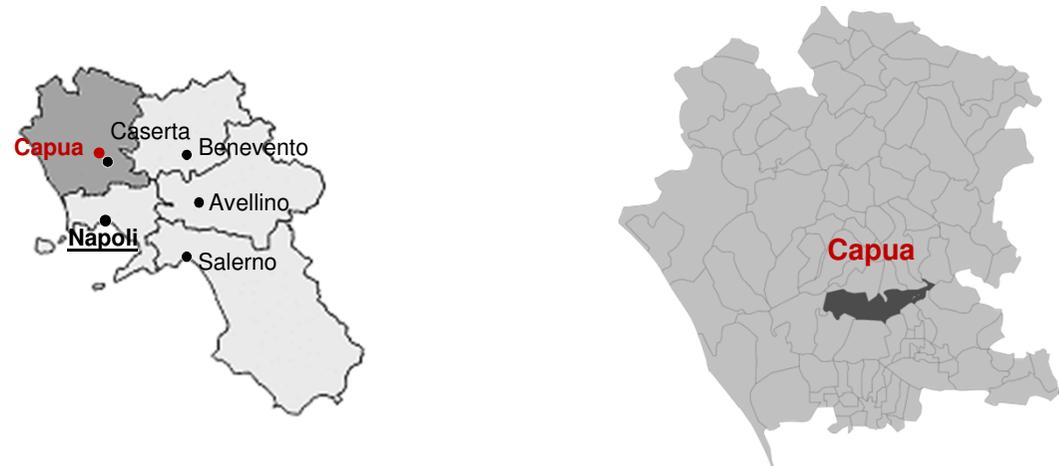


2.1 Contesto geografico

Regione Campania

La **Campania** è conosciuta per la sua storia antica, le unicità paesaggistiche, naturalistiche, culturali, storiche ed archeologiche, le numerose aree naturali protette, la spettacolare costiera, il sistema delle isole, i Campi Flegrei ed il patrimonio immateriale di tradizione cultura ed eccellenze enogastronomiche. Napoli, il capoluogo di regione, è una città molto animata circondata da un ambiente naturale straordinario, con il famoso Monte Vesuvio grigio a forma di cono e le profonde acque blu del Golfo di Napoli. A sud, nella Costiera Amalfitana, si trovano cittadine colorate a tinte pastello come Positano, Amalfi e Ravello, incastonate tra le rocce e il mare.

La città di **Capua**, dove è ubicato il Bastione Sperone, si adagia su di un'ansa del fiume Volturno, posizione storicamente strategica, ai piedi del Monte Tifata. Notevoli sono le valenze naturalistico-ambientali e paesaggistiche del territorio che si sviluppa lungo il corso del fiume Volturno. Considerevole è il patrimonio storico-culturale: di particolare interesse è il piccolo centro storico che ancora oggi conserva l'impianto originario a scacchiera. Capua si contraddistingue per elementi architettonici e monumentali di pregio



2.1 Contesto geografico

L'iter di definizione e approfondimento svolto dall'Agenzia del Demanio, di concerto con MiBACT e MIT ed in collaborazione con le Regioni e i territori locali coinvolti, ha portato a considerare per la prima edizione 2017 del progetto i tracciati qui riportati, riconducibili a **due tipologie: cammini storico-religiosi e ciclovie**.

La selezione degli itinerari è oggi integrata anche in considerazione dei tracciati definiti rispettivamente da MiBACT e MIT nel corso del 2017, che hanno anche riconosciuto a livello nazionale alcuni tracciati inizialmente presi in considerazione solo a livello locale:

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

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

2.1 Contesto geografico

Regione: Campania

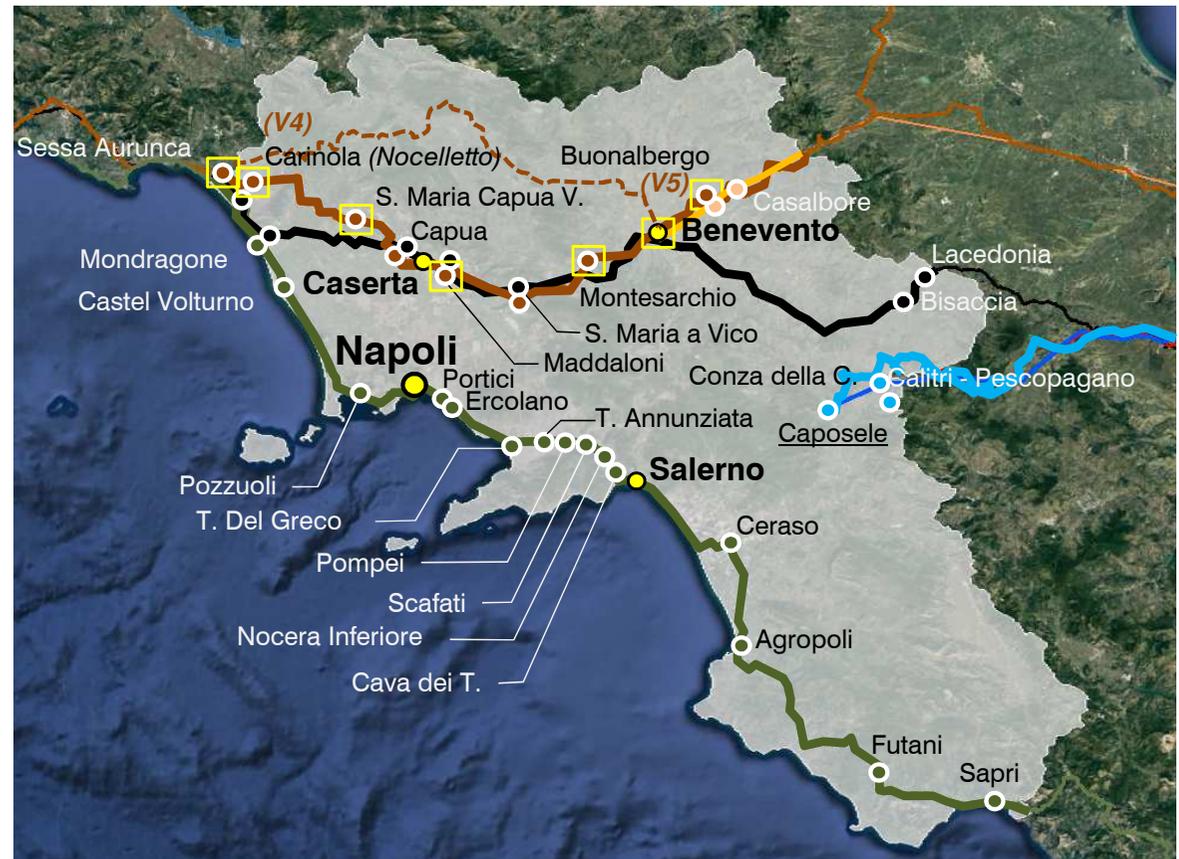
N° TRACCIATI PRESENTI: 5 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 5

TOTALE COMUNI: 112 (di cui 30 attraversati da più tracciati)

LEGENDA

- 160 km**
Via Francigena Sud (7 tappe)*
 ▪ Province: 3 ▪ Comuni: 37
- 187 km**
Via Appia
 ▪ Province: 3 ▪ Comuni: 45
- 35 km**
Via Appia Traiana
 ▪ Province: 2 ▪ Comuni: 6
- Ciclopista del Sole**
 ▪ Province: 3 ▪ Comuni: 47
- 45 km**
Ciclovía dell'Acquedotto Pugliese
 ▪ Province: 1 ▪ Comuni: 7
 Tracciato Acquedotto Pugliese
- Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
- Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
- Tappe tracciati storici/religiosi (Comuni / località)
- } **Appia**



VARIANTI:

***V(4-5)** : VARIANTE INTERNA Sessa Aurunca – Benevento (parte del tracciato non ancora inserita nel percorso considerato dall'Associazione Europea delle Vie Francigene e, dunque, nella mappatura del progetto 'Cammini e Percorsi').



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Campania è facilmente raggiungibile in auto da tutta la Penisola in quanto è attraversata per intero dall'autostrada A1.

Collegamenti ferroviari

L'infrastruttura ferroviaria in Campania si estende per circa 1000 km di linee; oltre 140 le stazioni. La rete principale è costituita da:

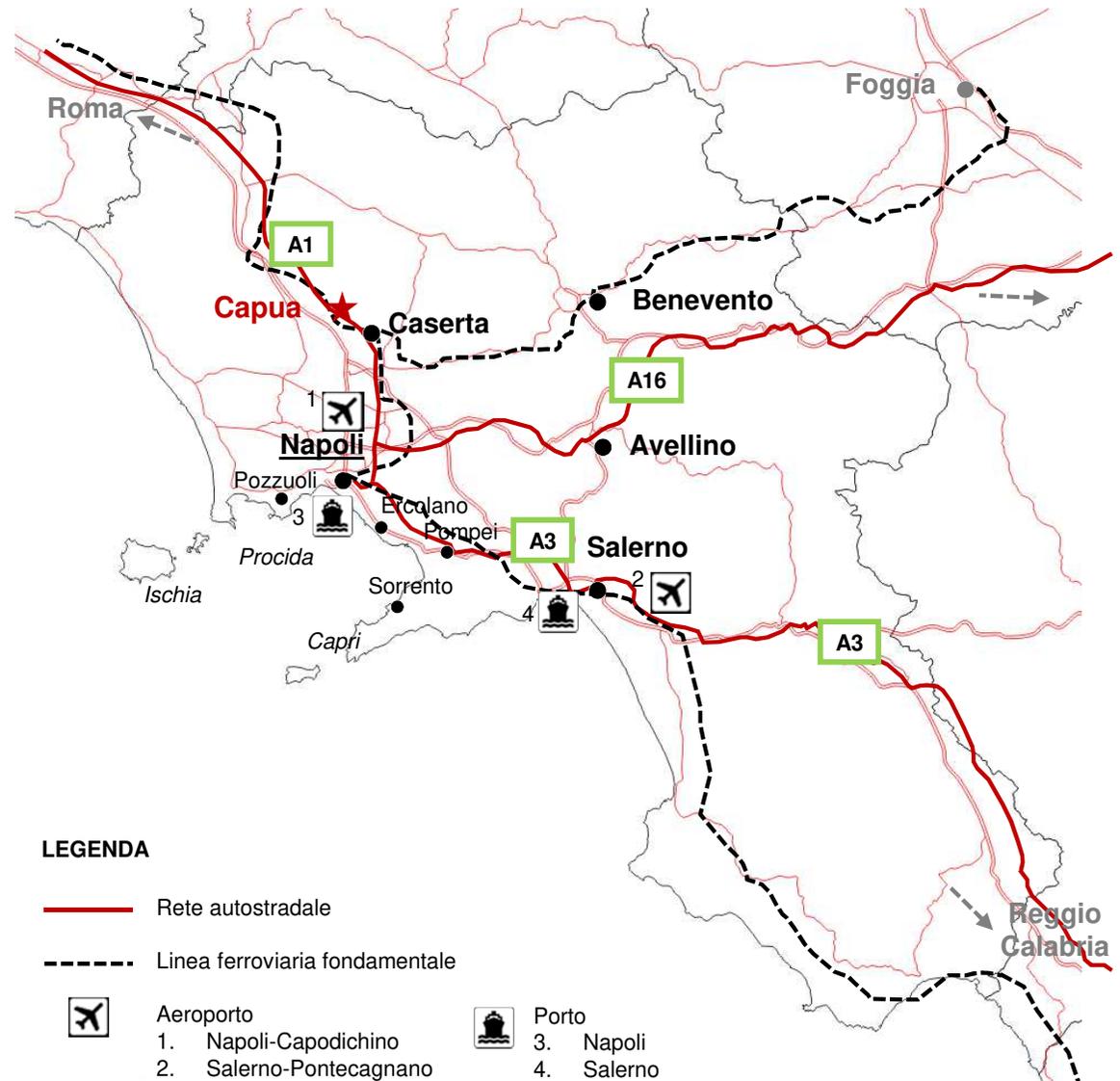
- la linea AV Roma-Napoli
- la linea Roma-Napoli via Formia-Villa Literno-Aversa
- la linea Roma-Napoli via Cassino-Caserta-Cancello
- la linea Napoli-Salerno-Battipaglia-Sapri (Reggio Calabria)
- la linea Caserta-Benevento-Savignano Greci (Foggia)

Collegamenti aerei

In Campania sono presenti 2 aeroporti; il più importante è l'Aeroporto di Napoli Capodichino, uno dei più grandi ed importanti di tutta la penisola. Il secondo Aeroporto è quello di Salerno-Pontecagnano

Collegamenti marittimi

Sono presenti diversi porti, alcuni dei quali turistici, tra i quali spicca il porto di Napoli, uno dei più importanti d'Europa, ed il porto di Salerno. Traghetti ed aliscafi assicurano collegamenti con le isole di Capri, Ischia, Procida, la Costiera Sorrentina, la Costiera Amalfitana, e, tramite mezzi veloci, anche le isole Eolie.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale

Anfiteatro Campano o Anfiteatro Capuano, è stato definito l'anfiteatro di origine romana più grande d'Italia, dopo il Colosseo a Roma, ma con un'annata probabilmente precedente alla costruzione di quest'ultimo, supponendo quasi che fu preso come modello per i successori.

L'anfiteatro Capuano, secondo alcuni storici, nacque tra la fine del I e il II secolo a.C., subendo col tempo numerosi danni e susseguirsi di risanamenti ma, solo dopo la dominazione Sveva divenne cava di estrazione materiali lapidei per la costruzione di molti palazzi, del Duomo, del campanile e più tardi anche della chiesa dell'Annunziata.

Oggi, visitabile dal 2014, ritroviamo solo parte della struttura che fu interpretata come Colosseo ove si esibivano i gladiatori.

I resti di questo maestoso anfiteatro si possono trovare al Museo Campano della Città di Capua.



Il simbolo della città di Capua è il **Ponte romano sul Volturno**, messo in sesto dopo i bombardamenti della Seconda guerra Mondiale, che nel 1943 danneggiarono gran parte del centro storico della Città.

Porta di Capua (o torri di Federico II), complesso monumentale voluto da Federico II, di cui però oggi ritroviamo solo le basi delle due torri.



Il Duomo, (o cattedrale di Santa Maria Assunta) è il principale luogo di culto cattolico di Capua, sede vescovile dell'omonima arcidiocesi. Chiesa edificata nell'856, ristrutturata più volte nel tempo, in particolare si vide rasa al suolo dopo i bombardamenti del 1943. Fu ricostruita tra il 1949 ed il 1957. In seguito, nel 1992, al suo interno, fu inaugurata la cappella del Corpo di Cristo, in cui vi è il museo diocesano, nel quale sono conservate diverse opere scultoree e pittoriche. Visitabile anche il campanile posto nel giardino della Cattedrale. Situato nei pressi del Fiume Volturno a 300mt dal Museo Provinciale Campano.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale



Museo provinciale campano di Capua a Palazzo Antignano, uno dei più grandi musei di tutta la regione, ove ospita al suo interno la più grande raccolta di statue di **Matres Matutae** (la Dea dell'Aurora e delle nascite secondo gli antichi Romani). Insieme alla raccolta di epigrafi, steli, lapidi su pietra di epoca romana dell'Italia del Sud. Ancora, al suo interno, possiamo trovare un ampio repertorio dell'epoca medievale, come la pietra trombale di Rinaldo Fieramosca (Condottiere di ventura a Capua), la pinacoteca e una raccolta di oggetti metallici e terrecotte. Troviamo anche tracce della prima tradizione cristiana della Regione campana.

Mitreo di Santa Maria Capua Vetere è uno dei più importanti mitrei al mondo. Esso si trova nei pressi dell'Anfiteatro campano e del Museo archeologico dell'antica Capua. Dal dicembre del 2014 il museo, l'anfiteatro e il mitreo sono passati in gestione al Polo museale della Campania. Il mitreo venne casualmente rinvenuto nel 1922, durante lo scavo per la costruzione di un edificio.

La struttura sotterranea è accessibile attraverso una rampa di scale che porta ad uno stretto corridoio che fungeva da anticamera.

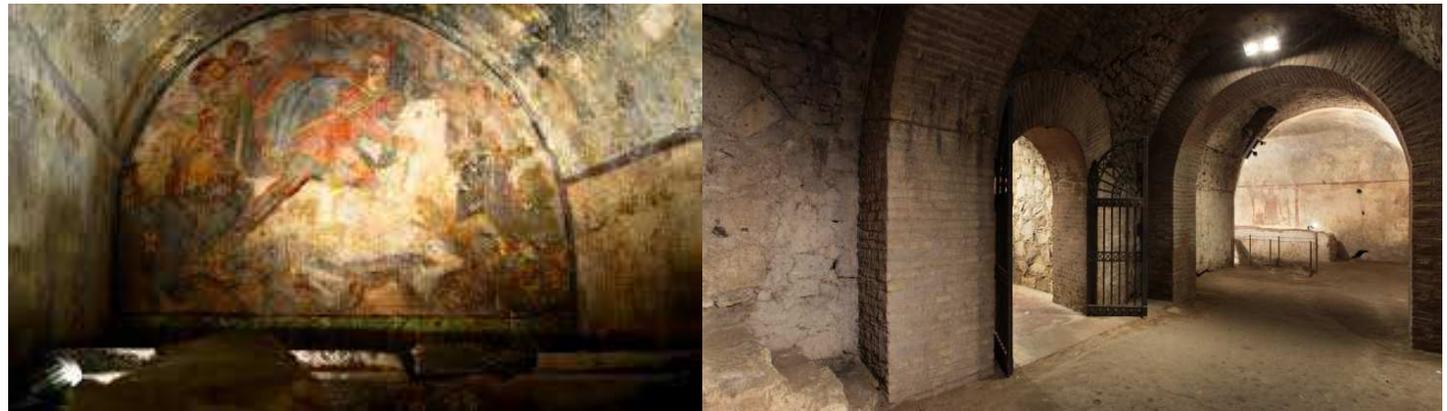
Luogo in cui i gladiatori si preparavano per l'esibizione che si svolgeva nell'anfiteatro. Alla destra, attraversando un arco, vi è una stanza di preparazione per i partecipanti. Alla sinistra invece vi è il vero e proprio mitreo (era un centro del culto e luogo di incontro dei seguaci dell'antica religione Ellenistica).

Lungo la struttura vi sono i posti a sedere per gli adepti che partecipavano ai riti.

In fondo vi è un altare con dietro la Tauroctonia e un affresco che rappresenta questo rituale nella religione Mitraica.

Lungo la parete vi è una lunetta rappresentante la Luna su di una biga e un bassorilievo in marmo rappresentante Amore e Psiche.

Originariamente tutta la camera era circondata di pitture parietali raffiguranti i riti di iniziazione degli adepti al culto del dio Mitra, ma oggi non vi è rimasto quasi nulla di tale pitture.



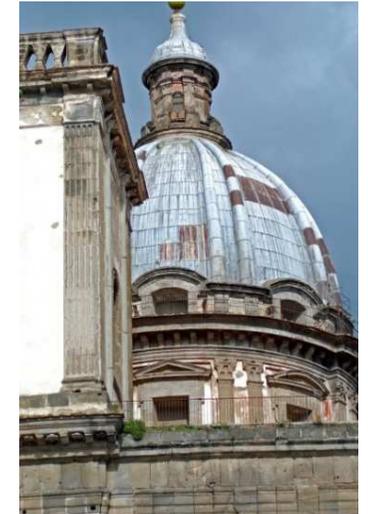
2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale

Chiesa ed ex convento dell' Annunziata

Il complesso monumentale della SS. Annunziata risale all'epoca angioina, con varie trasformazioni subite durante il XVII e il XVIII sec. La chiesa fu eretta tra il 1531 e il 1574 sull' impianto di una antecedente chiesa angioina (XIII sec.) con annesso ospedale e monastero, cui fu collegata con un cavalcavia. All'esterno presenta una veste rinascimentale, che rimanda alla cultura architettonica napoletana, internamente si articola intorno a un alta cupola, attribuita a Domenico Fontana. Oggi l'ex convento è sede del presidio ospedaliero dedicato a Ferdinando Palasciano



Tradizioni Capuane

Il **Carnevale** a Capua, è una delle manifestazioni più antiche.

Questa manifestazione fu creata nella seconda metà dell' 800 per unire il Carnevale dei signori a quello del popolo.

Per l'occasione vi fu una grande mascherata con sfilata dei carri allegorici, e dall' epoca ha mantenuto rigorosamente questa tradizione antica portando alla luce un vero e proprio rituale dove, all' inizio della manifestazione, il sindaco della Città pone le chiavi di quest'ultima al Re Carnevale, riportando alla luce ironicamente le malefatte dei pubblici amministratori e dei potenti.





2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

In Provincia di Caserta, sono presenti cinque aree protette istituite ai sensi della Lr 33/1993 "Istituzione di parchi e riserve regionali in Campania", per una superficie complessiva pari a circa 36.330 ha, il 13,8% dell'intera superficie provinciale. Le aree protette comprendono tre parchi naturali regionali e due riserve naturali regionali all'interno di una delle quali è inclusa una riserva naturale statale e un' oasi di protezione, denominata "Oasi di Castelvolturno o Variconi", individuata quale area umida di importanza internazionale. I cinque siti individuati dalla suddetta legge sono:

Parco regionale del Matese: Il territorio del parco comprende prevalentemente il massiccio montuoso del Matese. La fauna del massiccio è molto ricca anche per la presenza dei tre laghi (del Matese, di Gallo, di Letino). Il parco è attraversato da due importanti fiumi: il fiume Tevere e il fiume Tammaro.

Parco regionale di Roccamonfina-Foce Garigliano: Il parco ha una estensione di circa 9.000 ettari. L'area è dominata dal vulcano Roccamonfina ed è limitata a nord-ovest dal fiume Garigliano, a nord-est dalla catena di Monte Cesima e a sud-est dalla catena del Massico. La fauna è ricca e diversificata, in virtù delle ampie variazioni di condizioni ambientali che generano una grande varietà di habitat.

Il Parco regionale del Partenio: E' caratterizzato dalla pressoché totale copertura boschiva, castagneti e faggeti ricoprono tutte le aree montane ed in esso è ancora alta la biodiversità faunistica. Di notevole interesse è la presenza di varie grotte così come l'elevato numero di fossili ritrovati. Il suolo è formato per buona parte da materiali piroclastici provenienti dal vicino complesso vulcanico del Somma-Vesuvio. Al suo interno si trova l'*Oasi Naturale Montagna di Sopra*.

Riserva naturale regionale "Lago Falciano": La Riserva interessa un'area di 90 ettari circa nei comuni di Falciano del Massico e Mondragone. Il lago di Falciano è di origine vulcanica e l'attuale assetto idrografico del bacino risale alle bonifiche iniziate dal governo Borbonico nel 1839. Il lago ospita un ricco ecosistema ed è caratterizzato da una folta vegetazione costituita prevalentemente da cannuccia di palude, tifa, coltellaccio e falasco.

Riserva naturale Foce Volturno-Costa di Licola: Occupa una superficie di 1.540 ha tra la provincia di Caserta e la città metropolitana di Napoli. Il parco si sviluppa dalla foce del Volturno passando per il Lago di Patria fino ad arrivare alla Costa di Licola.

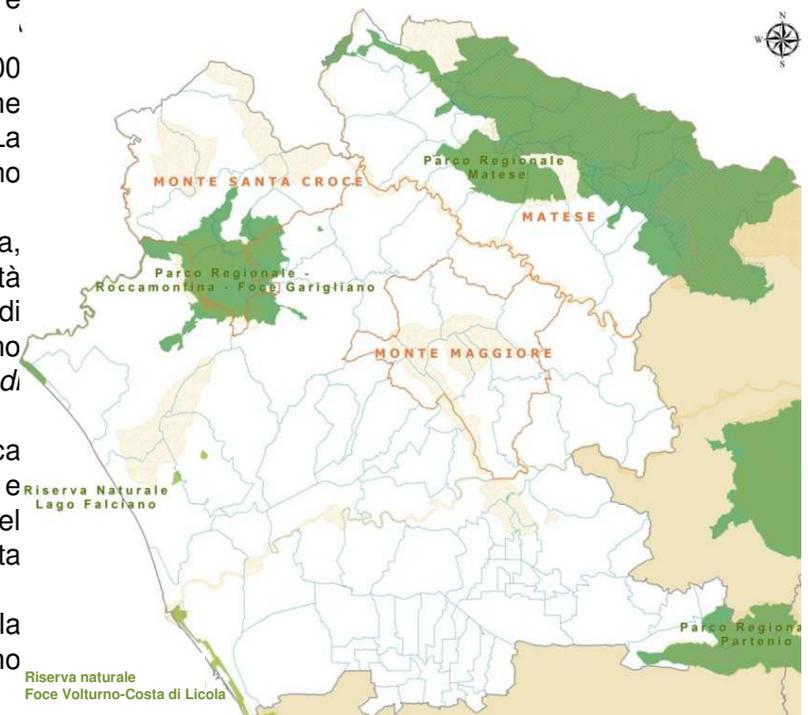
PROVINCIA DI CASERTA

Parchi e Riserve Nazionali e regionali

- Parco Nazionale
- Parco Regionale
- Riserva Naturale
- SIC
- ZPS

Limiti Amministrativi

- Limiti provinciali
- Limiti Comunali
- Comunità Montane





2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

Il flusso turistico culturale di maggior rilievo per la provincia di Caserta è rappresentato dai visitatori del complesso vanvitelliano della Reggia. L'importanza del complesso monumentale rende i volumi di utenza, di circa 420.000 visitatori registrati al 31 dicembre 2016, per un numero totale di visitatori in tutto il territorio provinciale pari a 546.530. difficilmente comparabili con quelli, attuali e potenziali, degli altri siti culturali presenti sul tutto il territorio. I visitatori dell'Anfiteatro campano di Santa Maria Capua Vetere, che comunque fa parte di uno stesso circuito turistico con il museo dei gladiatori, il Mitreo e il Museo Archeologico dell'Antica Capua, sono di circa 50.000. Sul Museo provinciale campano, sito in Capua non esistono dati ufficiali, mentre la direzione del Belvedere di San Leucio insieme alla basilica Benedettina di Sant'Angelo in Formis hanno registrato un notevole incremento rispetto al trend negativo degli ultimi anni. Stesso discorso riguarda i dati in crescita per i soli visitatori del centro storico di Casertavecchia. Va tenuto in considerazione che i volumi di turismo come quelli raggiunti dalla reggia di Caserta sono possibili solo con un forte contributo del turismo organizzato, che fondamentalmente ruota in un consolidato circuito di "high lights" o "must see" della Campania *felix*, talmente ricco da saturare il periodo di permanenza dalla maggior parte del cosiddetto turismo di gruppi.

Il turismo naturale. La provincia di Caserta, sorprende per l'ambiente naturale ricco di parchi, riserve e aree protette, dove regna un'atmosfera serena e tranquilla. Un'ampia pianura si snoda intorno alle rive del Volturno, con il massiccio del Matese a segnare il confine con il Molise e il vulcano inattivo di Roccamonfina a ridosso di quello laziale. Frutteti, vigneti e oliveti colorano il paesaggio di questa fertile terra, la cui generosità fu già apprezzata dagli antichi romani che la ribattezzarono Campania Felix. Vanno ricordati: la Riserva dei Variconi che si trova sulla riva sinistra della Foce del Fiume Volturno, a poca distanza dal centro storico del Comune di Castel Volturno, un'area palustre di elevata importanza perché è posizionata al centro del Mediterraneo. Situata a nord del complesso monumentale della Reggia di Caserta, l'Oasi del Bosco di San Silvestro, include al suo interno la Reale Tenuta di San Silvestro che faceva parte delle *Reali Delizie* annesse al complesso della Reggia. L'ex tenuta di caccia di Ferdinando IV di Borbone, importantissimo bosco di Lecci, fu scelto in quanto particolarmente idoneo a creare una naturale scenografia alla cascata che, con le sue acque, anima le fontane del parco vanvitelliano.

Il turismo enogastronomico nella provincia di Caserta esprime una variegata offerta di produzioni di eccellenza, frutto di antiche coltivazioni e tradizioni locali che affondano nei secoli la loro storia. Giacimenti di enogastronomia a buon ragione possono considerarsi una risorsa economia con un forte impatto sul territorio, in grado di determinare un valore rilevante per il sistema delle attività produttive e, in esse, delle filiere dell' Agroalimentare. Dal litorale Domizio all'area interna dell'alto casertano, dal caitano al massiccio del Matese, un insieme di storia, cultura, arte, paesaggio e gastronomia che rappresentano una ricchezza ancora da scoprire e da valorizzare. In questo territorio, sono numerose le imprese agricole e agri turistiche, che hanno fatto passi in avanti caratterizzando la produzione di prodotti di eccellenza.

3. Immobile

3.1 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

Capua (CE)



Capua e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

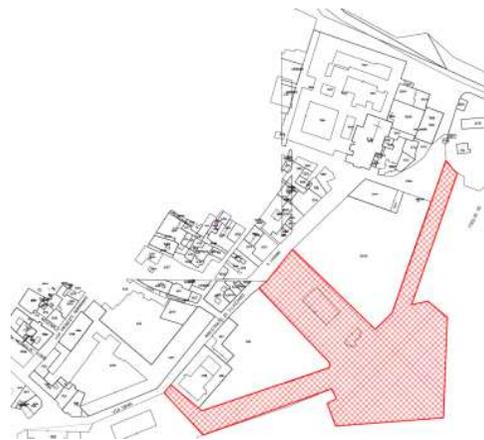
Scheda di sintesi

BENE DI PROPRIETA' DELLO STATO

L'immobile denominato “**Bastione Gran Maestro**” è sito in Capua (CE) La città di Capua si adagia su di un'ansa del fiume Volturno, posizione storicamente strategica, ai piedi del Monte Tifata. Notevoli sono le valenze naturalistico-ambientali e paesaggistiche del territorio che si sviluppa lungo il corso del fiume Volturno. Considerevole è il patrimonio storico-culturale: di particolare interesse è il piccolo centro storico che ancora oggi conserva l'impianto originario a scacchiera. Capua si contraddistingue per elementi architettonici e monumentali di pregio.

Il compendio è parte della Cinta muraria Bastionata in Capua, la cui costruzione fu avviata tra il 1537 ed il 1552 per adeguare la struttura difensiva della città.

La proprietà si estende su di una superficie scoperta di circa 17.000 mq dove insiste il fabbricato Polveriera della superficie di circa 500 mq.



DATI CATASTALI

NCT di Capua: Fg. 52, p.lle 583, 1216, 1223

— Perimetro proprietà

Regione Campania Provincia di Caserta	
COMUNE: Capua (CE)	
● LOCALITA': Centro	
INDIRIZZO: Via Gran Maestro	
COORDINATE GEORIFERITE: 41°06'26.1"N 14°13'00.5"E	
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI	
STATO CONSERVATIVO: Scadente	
	Sup. territoriale 19.555 mq
	Sup. lorda 505 mq

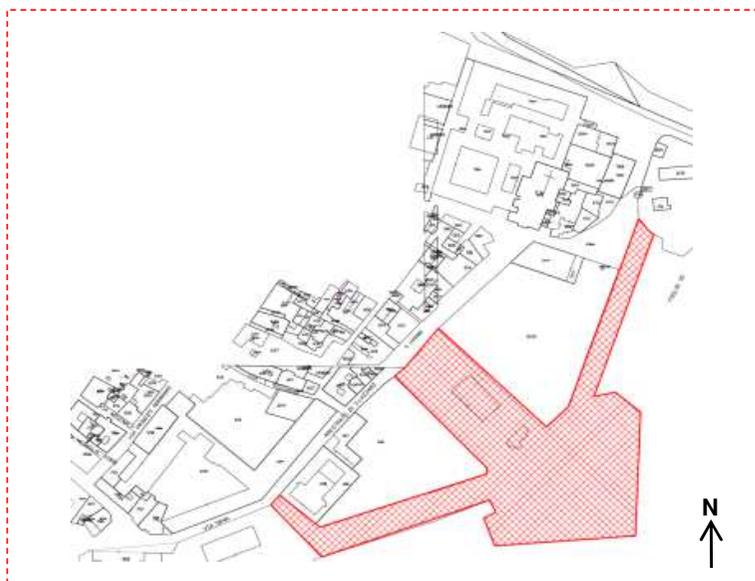
3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale: mq 19.555

Superficie sedime: mq 505



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale: mq 19.555

Superficie sedime: mq 505

La proprietà si estende su di una superficie scoperta di circa 19.000 mq dove insiste il fabbricato Polveriera della superficie di circa 500 mq.

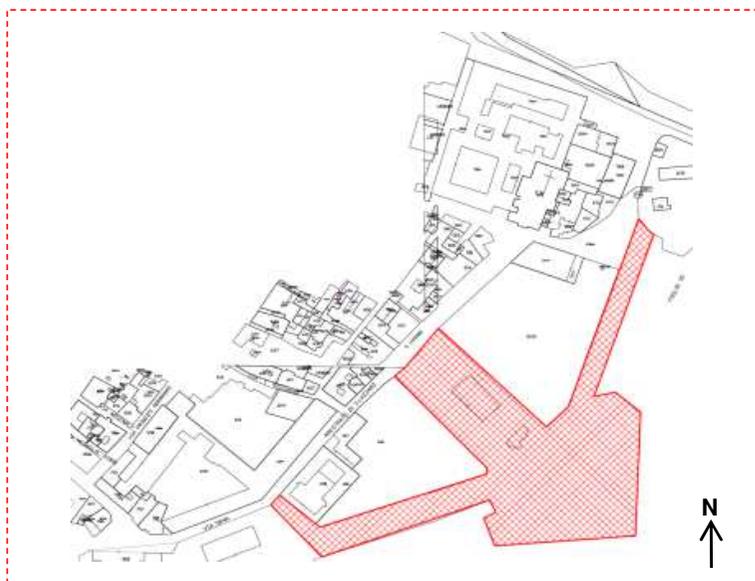
Il Bastione appartiene al sistema di fortificazioni della città di Capua.

Le mura bastionate costituivano, insieme ai fossati, il sistema difensivo della città di Capua, sul lato meridionale aperto verso la campagna dalla parte non circondata dal fiume Volturno.

La cintura fortificata con cortine murarie a scarpa, è opera d'impianto e di rinnovamento, degli Spagnoli e degli Austriaci, durante il periodo del viceregno.

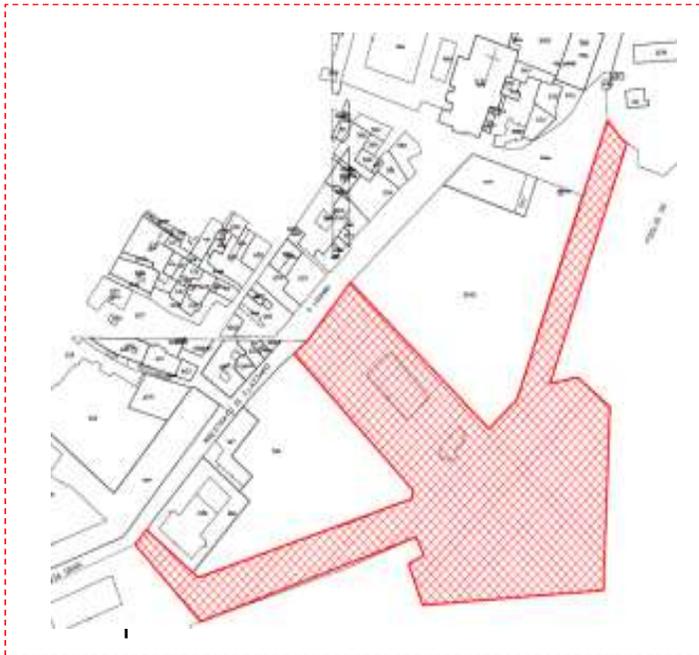
Le opere di fortificazione datano dai primi del Cinquecento al primo trentennio del Settecento. La cinta muraria è del tipo bastionato a fianchi rientranti.

Essa era costituita perciò da bastioni, torri, frecce, mezze frecce e polveriere.



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



1



2



3

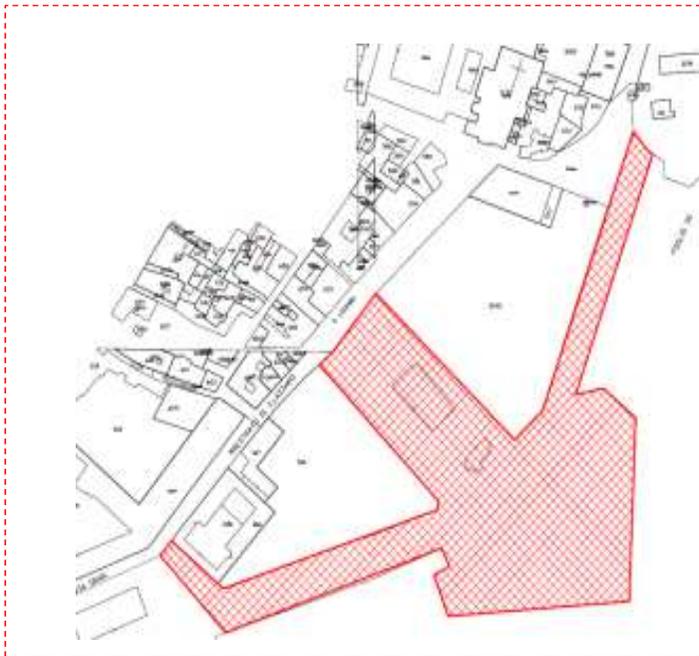


4



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



5



6



7



8



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** provvedimento n. 2192 del 17.11.2014 del MIBACT ai sensi del D.lgs. 42/2004

**Ministero dei beni e delle attività culturali
e del turismo**

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania

N. 2192 del registro dei decreti

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato dal D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;

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

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n.233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", ed in particolare l'art. 17, comma 3, lettera c);

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania, conferito al dott. Gregorio Angelini con D.P.C.M. del 19 luglio 2012;

Vista la nota del 21/07/2014 ricevuta il 25/07/2014 con la quale l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per il complesso immobiliare appreso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Caserta e Benevento espresso con nota prot. n. 14475 del 28/10/2014;

Ritenuto che il complesso immobiliare

Denominato "Cinta muraria bastionata" comprendente la Cortina Olivarez, Spianata Andreezzi, la Polveriera di Santa Caterina, Bastione via Gran Maestro San Lazzaro e la Scuderia di isolamento in Capua (Ce), meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati;

provincia di Caserta
comune di Capua

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

10 DIC 2014
POSTA IN ARRIVO

Napoli
AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

11 DIC 2014

15572

IL DIRETTORE REGIONALE
Gregorio Angelini

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

Distinto al C.T. / C.F. al

foglio 52 particelle 21. 577.579.616.617.700.822.823.825.826.828.936.1001.1200.1209.1215.1216.1224.1225.1201.1202.1203.1204.1205.1206.1207.1214.1217.1218.1220.1222.1223.1271.1272.1273.1274.1291 e Riviera Volturno

foglio 25 particelle 42.82.216 e 217

come dalle allegate planimetria catastali;

presenta interesse storico-architettonico ai sensi dell'art.10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato "Cinta muraria bastionata" comprendente la Cortina Olivarez, Spianata Andreezzi, la Polveriera di Santa Caterina, il Bastione via Gran Maestro San Lazzaro e la Scuderia di isolamento in Capua (Ce), meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

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

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

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma dell'articolo 29 del D. Lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.


 AGENZIA DEL DEMANIO

28

3.5 Rilevanza storico-artistica

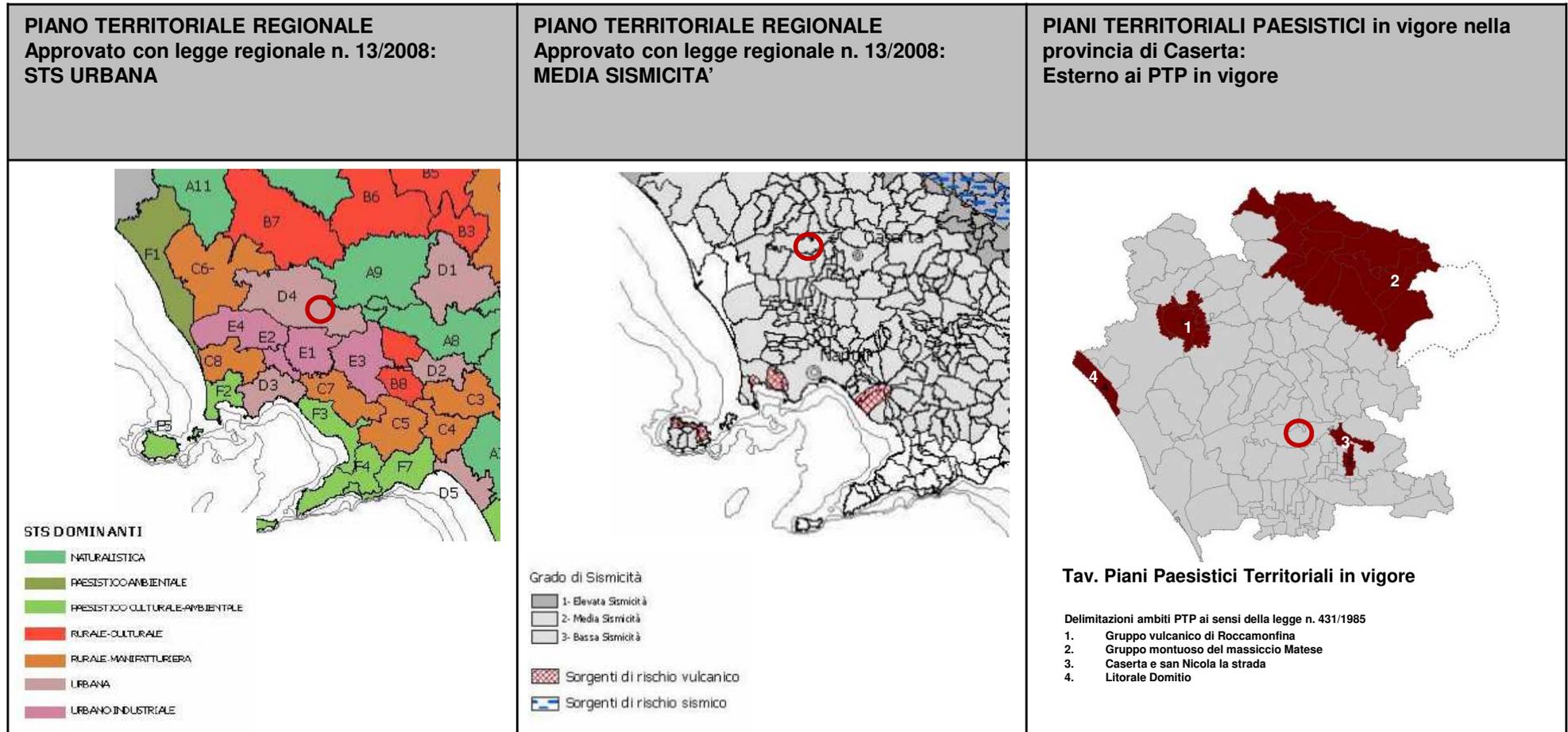
Autorizzazione alla concessione

Decreto n. 456 del 21 settembre 2021

 <p>Ministero per i beni e le attività culturali SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CAMPANIA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA CAMPANIA</p>	<p>CONSIDERATO che la suddetta istanza è stata accolta favorevolmente dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale della Campania nella seduta del 11/09/2018; VISTO l'articolo n. 57 bis del Decreto Legislativo 42/2004,</p> <p style="text-align: center;">A U T O R I Z Z A</p> <p>la concessione in uso del Complesso denominato "Bastione Gran Maestro", sito nel Comune di Capua (CE), alla via Gran Maestro San Lazzato, risulta censito in Catasto al foglio 52, part.III 1216 cat. Pascolo, di proprietà Agenzia del Demanio.</p> <p>Al fine di assicurare la conservazione, l'integrità del bene nonché di garantire il ripristino delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, si prescrive che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. venga garantita la conservazione e la fruizione pubblica del bene e sia assicurata la compatibilità della destinazione d'uso con il carattere storico-artistico del bene medesimo; 2. ai fini del miglioramento della conservazione, l'immobile in oggetto dovrà essere sottoposto esclusivamente alla tipologia degli interventi indicati all'articolo 29, comma 2, 3 o 4 del Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2014 previa autorizzazione della competente Soprintendenza sulla base di un progetto da sottoporre ad esame della stessa; 3. eventuali interventi strutturali dovranno essere progettati rigorosamente nel rispetto delle "Linee Guida" per l'applicazione al patrimonio culturale della normativa tecnica di cui all'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003 n. 3274, da sottoporre alle procedure dell'art. 21 del D. Lgs n. 42 del 22.01.2014; 4. prima di progettare e realizzare qualunque intervento sull'immobile siano effettuati saggi al fine di evidenziare resti di precedenti strutture o di eventuali decorazioni al momento sottratte alla vista, da sottoporre comunque alla succitata procedura autorizzativa; <p>Gli estremi della presente autorizzazione dovranno essere espressamente citati nell'atto di concessione, del quale costituiscono obbligazioni ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, ed essere oggetto di una apposita clausola risolutiva espressa.</p> <p>Per effetto della concessione non dovrà essere menomato il pubblico godimento del bene culturale, ovvero, dovrà essere preservata l'accessibilità da parte della collettività al bene culturale onde consentire la visione e la percezione dei valori storico artistici da esso espressi, nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza.</p> <p>Si ricorda che il futuro atto di concessione, come ogni altro analogo e successivo atto, dovrà essere notificato alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento territorialmente competente nei termini prescritti dall'art. 59 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.</p> <p>A cura della medesima Soprintendenza il presente decreto verrà, quindi, trascritto nei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.</p>
<p>N.456del registro dei decreti</p> <p>Napoli, 21 SET 2021</p> <p style="text-align: center;">LA COMMISSIONE REGIONALE</p> <p>VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";</p> <p>VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";</p> <p>VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato dal D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;</p> <p>VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;</p> <p>VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante il "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e dell'organismo indipendente di valutazione della performance";</p> <p>CONSIDERATO che con D.S.R. n. 1 del 23/03/2015 è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Campania prevista dall'art. 39 del D.P.C.M. n. 171/2014;</p> <p>VISTO il D.M. 23 gennaio 2016 n. 44 recante la "Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208";</p> <p>VISTO il D.S.R. n. 127 dell'11/07/2016 di modifica del D.S.R. n. 1 del 23/03/2015, in linea con quanto disposto dal D.M. 23 gennaio 2016 n. 44;</p> <p>VISTO il Decreto del 28/08/2017 della Direzione Generale Bilancio con cui si conferisce l'incarico di Segretario Regionale MiBACT per la Campania alla dott.ssa Maria Ulivi;</p> <p>VISTA l'istanza presentata con nota prot. n. 2018/8291 del 23/05/2018 dall'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, finalizzato ad ottenere l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile appreso descritto;</p> <p>CONSTATATO che il bene, denominato "Bastione Gran Maestro", sito nel Comune di Capua (CE), alla via Gran Maestro San Lazzato, risulta censito in Catasto al foglio 52, part.III 1216 cat. Pascolo;</p> <p>CONSIDERATO che il bene è stato dichiarato di interesse storico artistico con DDR n. 2192 del 17/11/2014, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;</p> <p>VISTA la nota della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n. 13984 del 03/09/2018 con cui si rilascia parere favorevole con prescrizioni in merito alla richiesta di autorizzazione alla concessione in uso del bene sopradescritto;</p> <p style="text-align: center;">architetto/ingegnere pubblici</p> <p style="text-align: center;">AP</p>	<p style="text-align: center;">IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE</p> <p style="text-align: center;">Maria Ulivi</p>  <p style="text-align: center;">architetto/ingegnere pubblici</p> <p style="text-align: center;">AP</p>

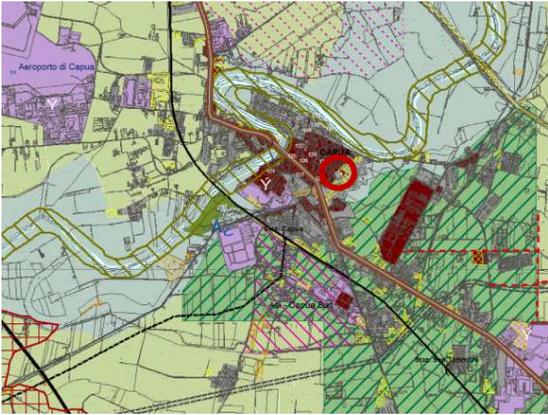
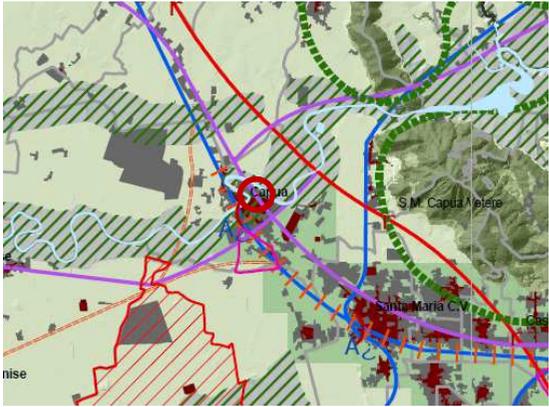
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PTCP DI CASERTA Approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.26 del 26/04/2012	PTCP DI CASERTA Approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.26 del 26/04/2012	PTCP DI CASERTA Approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.26 del 26/04/2012
 <p>Tav. Assetto del territorio. Tutela e Trasformazione LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> Tessuto Urbano di impianto storico Tessuto Urbano di impianto recente prevalentemente residenziale Area negata con potenzialità insediativa 	 <p>Tav. Sistema ecologico Provinciale LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree urbanizzate 	 <p>Tav. Reti e sistemi di centralità LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridoi ecologici da formare e da potenziare

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prot. 19714 del 03.11.2021

Estratto PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI CAPUA E DEL BORGO DI S. ANGELO IN FORMIS Intervento di Restauro e risanamento conservativo (art. 2.3)



Settore Programmazione e Pianificazione Ambientale e Territoriale

Settore Urbanistica

Il Capo Settore:

Letta l'istanza prot.n. 18766 del 20.10.2020 dell' Agenzia Del Demanio - Direzione Regionale della Campania, con la quale si chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica del cespite di proprietà del Demanio dello Stato denominato " Bastione Gran Maestro di S.Lazzaro ", identificato in Catasto al foglio 52, part.lla 1216 ;

Consultati gli strumenti urbanistici vigenti ;

CERTIFICA

ai sensi della legislazione vigente e in particolare, dell'art.30 del D.P.R. 380/01, che nel Piano regolatore Generale approvato in data 26/10/1976 con D.G.R.C. n. 3889, la destinazione urbanistica del cespite denominato " Bastione Sperone via Gran Maestro ", in catasto al foglio 52 part.lla 1216 è la seguente :

Zona 1 " Parco Pubblico Atrezzato e verde di Nucleo ", con le seguenti prescrizioni urbanistiche :
Si rimanda al piano particolareggiato o al piano dei servizi per quanto riguarda i nuclei elementari di verde. E' consentita l'edificazione a servizio esclusivo del parco nei limiti di 0,01 mc/mq con altezza massima di mt. 6,00. E' consentito altresì l'impianto di campi da gioco.

Che nel Piano di Recupero del Centro Storico di Capua e del borgo di S. Angelo in Formis, approvato con Delibera di C.C. n. 28 del 7/11/2006 e divenuto vigente con la pubblicazione sul BURC n.1 del 2/1/2007 e successiva Variante approvata con Delibera di G.M. n. 275 del 12.07.2008 e pubblicata sul BURC n.41 del 13.10.2008, l'immobile sopra riportato, risulta assoggettato ad " **Intervento di Restauro e risanamento Conservativo** ".
Si allega copia della N.T.A. relativa al suddetto intervento di " Restauro e risanamento conservativo ";

Che con delibera di Giunta Comunale n. 137 del 23.12.2020 e successiva n. 96 del 22.09.2021 è stato adottato il nuovo strumento urbanistico comunale P.U.C., nel quale il suddetto immobile risulta classificato come zona A - **Conservazione del Centro Storico (art.2 D.L. 144/08)**.
Si allega copia della NTA del PUC adottato riferita alla zona A.

Che con Decreto del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania n. 2192 del 17.11.2014, il predetto immobile è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 e l. del D.L.gn. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i..

Capua

Il Istruttore
geogr. Drabò Cesare



Ing. Gianfranco Zilietti



PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 3889 del 26.10.1976: **ZONA I Parco Pubblico Attrezzato e Verde di Nucleo**

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI CAPUA E DEL BORGO DI S. ANGELO IN FORMIS approvato con Delibera C.C. n. 28 del 07.11.2006 pubblicato sul BURC n. 1 del 02.01.2007 e successiva variante approvata con Delibera di G.M. n. 275 del 12.07.2008 pubblicata sul BURC n. 41 del 13.10.2008: **Intervento di Restauro e risanamento conservativo (art. 2.3)**

PIANO URBANISTICO COMUNALE adottato con delibera di Giunta Comunale n.137 del 23/12/2020 e successiva n. 96 del 22/09/2021: **ZONA A Centro Storico – art. 2 D.L. 1444/68.**

2.3 INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

RIFERIMENTO: Il riferimento normativo in questo caso è da individuare sia nell'art. 31, comma c della Legge 457/78 che definisce “*interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consenta destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*” che nell'art. 34 del Decreto Legislativo n. 490 del 29.10.1999 laddove si definisce Intervento di restauro quello “*volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale*”.

ESTENSIONE: Si tratta di una tipologia di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente riferita esclusivamente agli edifici ed ai complessi edilizi di notevole interesse storico ed architettonico le cui caratteristiche tipologiche e formali sono da conservare, integralmente. Si tratta, quindi, in particolare di palazzi nobiliari, ospizi ed altre destinazioni ubicate in edifici monumentali, chiese e complessi conventuali e cioè:

a) Edifici riportati nella specifica Tavola dei vincoli: edifici formalmente vincolati ed edifici segnalati ai sensi dell'art. 5 del D. Lvo 490/99;

b) edifici avente particolare interesse architettonico.

MODALITA': Vedere precedente punto 1.6. In ogni caso si fa riferimento alle disposizioni normative che saranno vigenti al momento dell'esecuzione delle opere stesse. A prescindere dal titolo autorizzativo necessario è comunque richiesta la presentazione della documentazione tecnica di cui al precedente punto 1.5.

FINALITA': Le opere previste nella presente tipologia di intervento devono portare alla riqualificazione dell'organismo edilizio senza alterazione degli elementi architettonici e decorativi.

In ogni caso gli interventi devono essere conformi alle prescrizioni costruttive e formali riportate al Capo III°.

LIMITAZIONI: E' prescritto: **a)** il mantenimento, il ripristino e la valorizzazione degli elementi decorativi e architettonici esistenti o che possano venire in luce durante l'esecuzione dei lavori; **b)** l'eliminazione delle superfetazioni e di tutti quegli elementi in contrasto con l'impianto architettonico originario dell'immobile. Nell'esecuzione delle opere previste dalla presente *tipologia di intervento* è escluso l'obbligo del rispetto delle disposizioni dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 (riserva di quote minime di parcheggio).

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 3889 del 26.10.1976: **ZONA A Centro Storico**

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI CAPUA E DEL BORGO DI S. ANGELO IN FORMIS approvato con Delibera C.C. n. 28 del 07.11.2006 pubblicato sul BURC n. 1 del 02.01.2007 e successiva variante approvata con Delibera di G.M. n. 275 del 12.07.2008 pubblicata sul BURC n. 41 del 13.10.2008: **Intervento di Restauro e risanamento conservativo (art. 2.3)**

PIANO URBANISTICO COMUNALE adottato con delibera di Giunta Comunale n.137 del 23/12/2020 e successiva n. 96 del 22/09/2021: **ZONA A Centro Storico – art. 2 D.L. 1444/68.**

2.3 INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

POSSIBILITA': Sono in particolare consentite, oltre a tutti gli interventi già previsti nel caso della Manutenzione straordinaria, tutte quelle opere, da realizzare con le metodologie della cultura del Restauro, che tendono alla:

- * Conservazione e consolidamento di tutti gli elementi strutturali, delle coperture, delle opere di finitura ed impiantistiche dell'edificio, nel pieno rispetto dell'originario impianto strutturale, del numero di piani, delle posizioni, delle forme e delle quote preesistenti,
- * Conservazione delle caratteristiche fondamentali dell'impianto funzionale e distributivo, nel rispetto dell'originaria unità architettonica e tipologica dell'edificio o di ciascuna sua parte, quali scale, androni, cortili, porticati, ballatoi.
- * Conservazione del sistema di spazi liberi di pertinenza dell'edificio, esterni e interni, quali chiostri, corti, larghi, piazzali, orti, giardini e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.
- * Conservazione delle caratteristiche degli intonaci esterni, delle tinteggiature, delle finiture, degli infissi, nonché di ogni tipo di decorazioni e di qualsiasi elemento architettonico delle facciate ed elementi lapidei;
- * Cambio di destinazione d'uso, come regolato dal punto 3.4, se compatibile con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato e con la loro conservazione;
- * frazionamento e/o fusione di unità immobiliari;
- * Utilizzazione ai fini abitativi dei locali sottotetto esistenti nel caso in cui già sussistano tutte le condizioni di cui alla Legge regionale n. 15/2000.

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 3889 del 26.10.1976: **ZONA A Centro Storico**

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI CAPUA E DEL BORGO DI S. ANGELO IN FORMIS approvato con Delibera C.C. n. 28 del 07.11.2006 pubblicato sul BURC n. 1 del 02.01.2007 e successiva variante approvata con Delibera di G.M. n. 275 del 12.07.2008 pubblicata sul BURC n. 41 del 13.10.2008: **Intervento di Restauro e risanamento conservativo (art. 2.3)**

PIANO URBANISTICO COMUNALE adottato con delibera di Giunta Comunale n.137 del 23/12/2020 e successiva n. 96 del 22/09/2021: **ZONA A Centro Storico – art. 2 D.L. 1444/68.**

ART. 21

ZONA A - CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO (ART. 2 D.L. 1444/68)

Tale Zona comprende le aree del Centro Storico di Capua e del Borgo di Sant'Angelo in Formis.

Per tale Zona, in accordo con i lineamenti strutturali, le previsioni programmatiche sono volte ai seguenti obiettivi: conservazione, restauro e valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'abitato antico, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e, quindi, miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale, distinguendo:

- a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione spaziale e dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione;
- b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un **Piano Urbanistico Attuativo** avente valore e portata di **Piano di Recupero** di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457 (art.26, co.2, lett. e, della L.R. n.16/04), da approvare previa acquisizione del **parere** della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici, e

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 3889 del 26.10.1976: **ZONA A Centro Storico**

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI CAPUA E DEL BORGO DI S. ANGELO IN FORMIS approvato con Delibera C.C. n. 28 del 07.11.2006 pubblicato sul BURC n. 1 del 02.01.2007 e successiva variante approvata con Delibera di G.M. n. 275 del 12.07.2008 pubblicata sul BURC n. 41 del 13.10.2008: **Intervento di Restauro e risanamento conservativo (art. 2.3)**

PIANO URBANISTICO COMUNALE adottato con delibera di Giunta Comunale n.137 del 23/12/2020 e successiva n. 96 del 22/09/2021: **ZONA A Centro Storico – art. 2 D.L. 1444/68.**

finalizzato sia alla manutenzione, al restauro, al risanamento conservativo ovvero al ripristino (facendo riferimento a idonee documentazioni storiche e iconografiche) degli elementi costitutivi delle parti del territorio di cui alla precedente lettera a), sia alla ricostituzione della morfologia insediativa, nonché alle trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti delle parti del territorio di cui alla precedente lettera b).

Fino all'approvazione del PUA potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi, nel rispetto altresì della disciplina di competenza del RUEC ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii..

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei beni storico-architettonici, archeologici e paesaggistico-ambientali, dal punto di vista delle destinazioni d'uso, in accordo con l'art.66 comma 7 delle NTA del PTCP vigente, è previsto un mix funzionale al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenza, commercio (come previsto dal SIAD ex art.19 L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricettive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Sono escluse le attività artigianali classificate come insalubri di I° e II° classe ai sensi del D.M. 05/09/1994.

Gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni, laddove applicabili, del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e del D.Lgs. 18.04.2016, n.50, art.25 (verifica preventiva dell'interesse archeologico).

Per gli interventi su edifici ricadenti nel perimetro della fortificazione cinquecentesca ed austriaca deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici.



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale: mq 19.555

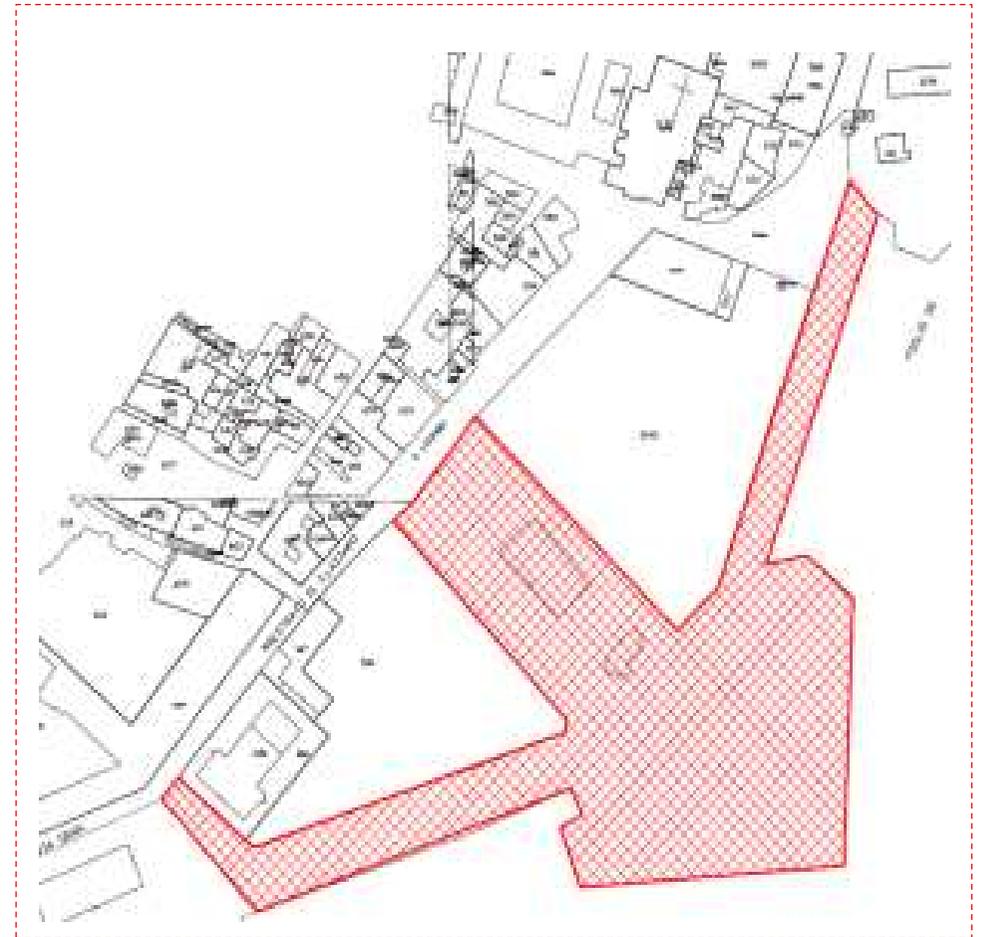
Superficie sedime: mq 505

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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



4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione / locazione 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.

Per il caso in esame è prevista la **concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001**, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i..

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

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

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che, a vario titolo, possono essere attivate dagli aggiudicatari delle procedure ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione dei progetti di valorizzazione proposti (Regioni FESR POR/PSR, Istituto per il Credito Sportivo, 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.

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

5. Appendice

5.1 Accordi, provvedimenti, pareri

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

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

- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e il Comune di** Capua, del 18.07.2018, n. prot. 12364/2018 per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.

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

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali)
- 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;.

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

- **Vincolo di interesse storico artistico:** provvedimento n. 2192 del 17.11.2014 del MIBACT ai sensi del D.lgs. 42/2004
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale per la Campania, del Bastione Sperone in Capua (CE) ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 456 del 21.09.2018

La concessione è autorizzata a condizione che:

- Venga garantita la **conservazione** e la **fruizione pubblica** del bene e sia assicurata la **compatibilità della destinazione d'uso** con il carattere storico-artistico del bene medesimo;
- Ai fini del miglioramento della conservazione, l'immobile in oggetto dovrà essere sottoposto esclusivamente alla **tipologia di interventi** indicati all'art. 29, comma 2, 3 o 4 del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2014 previa autorizzazione della competente Soprintendenza sulla base di un progetto da sottoporre ad esame della stessa;
- Eventuali **interventi strutturali** dovranno essere progettati rigorosamente nel rispetto delle «Linee Guida» per l'applicazione al patrimonio culturale della normativa tecnica di cui all'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003 n. 3274, da sottoporre alle procedure dell'art. 21 del D.Lgs n. 42 del 2.01.2004;
- Prima di progettare e realizzare qualunque intervento sull'immobile siano effettuati **saggi** al fine di evidenziare resti di precedenti strutture o di eventuali decorazioni al momento sottratte alla vista, da sottoporre comunque alla succitata procedura autorizzativa.

Per effetto della concessione non dovrà essere menomato **il pubblico godimento** del bene culturale, ovvero, dovrà essere preservata l'accessibilità da parte della collettività al bene culturale onde consentire la visione e la percezione dei valori storico artistici da esso espressi, **nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza.**

5.2 Focus indicazioni progettuali

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