

VALORE **P**AESE
ITALIA

VALORE **P**AESE
CAMMINI
E PERCORSI



INFORMATION MEMORANDUM 2022

Case Ex Popolari, Limbadi (VV) – REGIONE CALABRIA



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. 14
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 15
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 22
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 24
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 25

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 31
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 32
4.3 Percorso amministrativo	pag. 33
4.4 Partnership	pag. 34

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 35
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 36
-------------------------------------	---------

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, legato all’ambiente costiero e alla cultura del mare.

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 inquadrato nell’ambito di un Intesa istituzionale tra l’Agenzia del Demanio, MiBACT e ENIT, nonché con la collaborazione di MIT, MAATM, ANAS SpA, Fondazione FS e di altri soggetti pubblico privati, e si avvale di diverse forme di partenariato con diverse amministrazioni, titolari di risorse, che possono essere messe a sostegno delle iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico, in ottica di sostenibilità - coniugando il turismo, cultura, sport, formazione, ambiente e mobilità dolce.

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 gratuita** ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;

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

1. Case ex Popolari, Limbadi (VV)



LEGENDA

 Ciclopista Sole

 Immobili dello Stato



2.1 Contesto geografico

REGIONE CALABRIA

2. 1 Inquadramento territoriale

La Calabria è la punta dello Stivale, l'estremo sud dell'Italia. Lambita dalle splendide acque del mar Ionio e del mar Tirreno è separata dalla Sicilia dallo stretto di Messina .Il clima è accogliente, le coste rocciose sono alternate a litorali sabbiosi, la sua natura è selvaggia e misteriosa, i sapori intensi e genuini della cucina locale e le testimonianze delle sue antiche origini rendono la Calabria un posto unico, da ammirare sia d'inverno che d'estate. Chi ama la natura, potrà addentrarsi nell'entroterra calabrese, scoprendo un paesaggio puro e incontaminato, dove immense distese di verde sono interrotte dal blu di laghi e cascate. Chi, invece, vuole abbronzarsi sotto i caldi raggi del sole o immergersi in un mare cristallino, potrà scegliere fra le tante graziose località che costellano le lunghe coste tirreniche e ioniche. E per coloro che vogliono conoscere il passato di questa terra, culla della Magna Grecia e terra di antichi insediamenti, la Calabria offre un'ampia scelta fra chiese e monasteri, castelli e palazzi, borghi e luoghi dove sopravvivono usi e tradizioni secolari.



La piana Vibonese, definita qualche decennio fa “Giardino sul mare” si distende sul declivio di un colle dal quale nelle giornate nitide è possibile avere una panoramica a 360 gradi; a Nord sono visibili le montagne della Sila e la Piana di Lamezia Terme, ad Est la vallata del Mesima e sullo sfondo la catena montana delle Serre, a Sud è possibile vedere la cima dell'Etna e la piana di Gioia Tauro, ad Ovest il mar Tirreno con la punta di Tropea, Monte Poro e lo Stromboli. Su una collina del Monte Poro si erge la città normanna di Limbadi.

2.1 Contesto geografico

Il progetto CAMMINI E PERCORSI fa riferimento tracciati inseriti:

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

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum si trova nelle adiacenze del tracciato interessato dalla Ciclopista del Sole



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Collegamenti autostradali

Autostrada A3 Salerno- Reggio Calabria: uscita Vibo Valentia – San Onofrio e/o Uscita Mileto (temporaneamente Chiusa) e/o uscita Rosarno

Collegamenti ferroviari

Stazione di Vibo Valentia – Pizzo e/o Stazione di Vibo Marina

Collegamenti aerei

Aeroporto internazionale di Lamezia Terme – Sant’Eufemia (SUF)

Come muoversi

Per raggiungere Limbadi è necessario percorrere l'A3 in direzione Reggio Calabria fino allo svincolo di Rosarno e proseguire per la SS18 fino a Limbadi. Distanza da Vibo Valentia 26 km



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale

La Provincia di Vibo Valentia è incastonata nel cuore meridionale della Calabria, a sud di Cosenza ed a nord di Reggio Calabria, appare come una tozza penisola che cerca l'abbraccio mite del pescoso Tirreno, degradando verso la costa in un trionfo di uliveti e di odorosa macchia mediterranea. Il Golfo di Sant'Eufemia a settentrione e il Golfo di Gioia Tauro a meridione, cingono d'assedio le colline e i rilievi montuosi dell'entroterra, addolcendo il clima e donando a queste terre un'estate lunga quasi otto mesi, la stagione di Proserpina.

In suo onore, tra il VI e V secolo a.C. gli abitanti di Hipponion eressero, poco distante dall'attuale Portosalvo, un maestoso tempio, decantato nell'antichità come una delle meraviglie del mondo. Trecento colonne di granito numidico e di alabastro, secondo quanto riferiscono alcuni storiografi, ne delimitavano il porticato e sorreggevano il tetto di legno, dando all'intera struttura un'imponenza senza precedenti nella Magna Grecia. Di quella straordinaria costruzione, oggi, resta intatto soltanto il mito che, a differenza del tempio, ha resistito allo scorrere dei secoli, al succedersi delle varie dominazioni ed alle razze.

Subì gli insediamenti pre-ellenici dei Siculi alla polis greca, dalla dominazione Romana a quella Bizantina. Fino ai Normanni che fecero della intera provincia un centro nevralgico della cultura, dell'arte e del commercio.

Limbadi è un comune italiano della Provincia di Vibo Valentia della Regione di Calabria. I suoi abitanti sono chiamati i limbadesi. Il nome Limbadi: Deriva dal greco libadion, ossia pianura con la successiva trasformazione della "n" in "m". Secondo un'altra ipotesi si riferisce al nome di famiglia Limbos con l'aggiunta del suffisso -adi. Probabilmente, il paese deve il suo nome alla forma delle colline che lo circondano, che ricordano la limba, recipiente di pietra usato per l'alimentazione degli animali. Nelle vicinanze dei comuni di Nicotera, Rombiolo e Rosarno, Limbadi è situata a 17 km al Sud-Ovest di Vibo Valentia la più grande città nelle vicinanze.

L'economia basata sull'agricoltura e Artigianato. Limbadi ha un'ottima posizione geografica che permette ai cittadini di raggiungere in breve tempo sia il mare sia la montagna. Il centro abitato, con le sue cinque frazioni, occupa una vasta area circondata da distese d'ulivi, vigneti e agrumeti. Il cuore del paese è Corso Umberto I che, insieme alla traversa intitolata al Principe di Piemonte, è completamente lastricato in pietra lavica portata dall'Etna negli anni Trenta del Novecento. L'economia limbadese è basata soprattutto sull'agricoltura e sull'allevamento del bestiame. Si produce un Ottimo Pecorino e Formaggio di Vacca, un olio extravergine d'oliva eccellente di gran qualità, così come anche la Soppresata di Limbadi, un'altra prodotto di nicchia che sta spopolando in giro per l'Italia.

Da segnalare anche la Produzione della Pasta Artigianale come anche la produzione d'Uova fresche, l'azienda titolare esporta in tutta l'Italia.

Altro prodotto agricolo fondamentale sono gli agrumi e limoni, alberi sempre verdi che dipingono i terreni e profumano l'aria circostante

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

La storia di Limbadi s'innesta su quella di Motta Filocastro, sede dell'antico comune. Le origini di Limbadi sono incerte, ma si suppone che il primo borgo abitato sia stato fondato dopo l'XI sec. come villaggio annesso al più antico centro di Motta Filocastro. Sull'origine di quest'ultima non ci sono notizie certe. Alcuni affermano che furono i Locresi a fondare la città, in epoca magnogreca, altri da Annibale ecc. In altri documenti, inoltre, si afferma che Motta è stata costruita dagli stessi abitanti di Nicotera dopo che la città fu distrutta dall'emiro Hasan-ibu-Ali (950 d. C.). Il piccolo villaggio divenne negli anni più popolati di Motta, tanto che i nobili del posto si diedero da fare per ottenere l'autonomia comunale, vista anche la disponibilità dimostrata dal Re Borbone che finanziò una nuova chiesa parrocchiale. Il nucleo abitato assunse la fisionomia di un centro medievale con imponente cinta muraria e castello. Purtroppo però, nel 1783, il comune fu distrutto dal terremoto. Ricostruito con un vero e proprio piano regolatore - il primo dopo il sisma - Limbadi divenne il centro decisionale della vecchia università di Motta. Quest'ultimo risulta già distrutto in un testo del 1838.

Vari furono i Feudatari tra cui: Nanno Scaglione (nel 1414), Covella Ruffo (nel 1442), suo figlio Marino Marzano, Tommaso Calatauth (nel 1506), il duca di Monteleone Ettore Pignatelli la cui famiglia mantenne la proprietà fino all'abolizione della feudalità (1806).

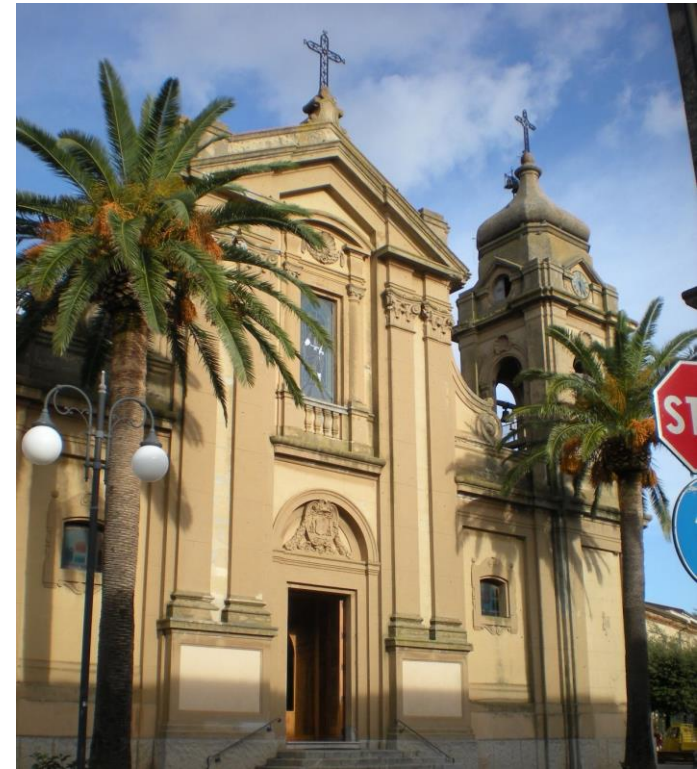
Con una legge del 19 gennaio 1807 il re di Napoli Napoleone Bonaparte elevò Limbadi ad Università nel governo di Nicotera.

Chiese l'autonomia già nel 1790, mentre con un decreto del 4 maggio 1811, però, retrocesse il paese a frazione di Motta Filocastro.

Limbadi ottenne l'autonomia il 1 gennaio 1830 con un decreto emanato dal re delle Due Sicilie Francesco I. Di Limbadi molti furono le famiglie e gli uomini Illustri, in modo particolare l'illustre critico letterario Giuseppe Citanna, assai apprezzato da Benedetto Croce.

Nacque il 4 luglio 1890 da Ferdinando e Paolina Massara. Trascorse la sua fanciullezza tra Catanzaro e Limbadi, trasferendosi prima a Monteleone (oggi Vibo Valentia) e poi a Messina. Il terribile terremoto del 1905 distrusse la sua abitazione e Giuseppe con gli altri membri della famiglia rimase intrappolato tra le macerie, ma si salvò dopo un ricovero presso l'ospedale di Catania. Nel 1908 si trasferì a Napoli dove si dedicò agli studi letterari e agli spettacoli teatrali. Nel 1914 si laureò in Lettere e cominciò ad insegnare letteratura italiana a Napoli e presso l'Università statale di Milano. Tra il 1933 e il 1934 tenne un corso di letteratura italiana a Rio de Janeiro, dopo si spostò all'Università di Cagliari e poi a Trieste dove morì il 6 giugno 1978. Tra le sue numerosissime opere sono da ricordare la raccolta "Lavinia" (23 liriche scritte tra il 1916 e il 1920), il testo "La poesia d'Ugo Foscolo", il saggio storico-critico "Il Romanticismo e la poesia italiana dal Parini al Carducci" e la scelta commentata delle opere di Lorenzo de' Medici e del Poliziano. Dell'operosa famiglia Pelaia è da ricordare l'avvocato e poeta Giuseppe Pelaia, autore delle opere "Vento di tramontana" e "Rimas al viento".

Nel campo della medicina si distinsero il chirurgo Giuseppe Antonio Saladino) e il dottor Bruno Vinci che si rese benemerito cittadino della città di Nicotera lasciando i suoi beni per la fondazione dell'attuale istituto classico.



Limbadi – Abbazia San Pantaleone

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

La provincia di Vibo Valentia, formata da cinquanta comuni, territorialmente si estende tra la costa tirrenica e la catena appenninica calabra delle Serre, comprendendo il vasto comprensorio agricolo dell'altipiano del Poro.

Per tale motivo il profilo orografico provinciale risulta vario in ogni sua dimensione territoriale. Esso comprende luoghi di grande bellezza paesaggistica come Capo Vaticano e tutta la Costa degli Dei, attrezzata con numerosi stabilimenti balneari, strutture ricettive, camping e complessi turistici. L'immediato entroterra comprende, invece, coltivazioni di oliveti, vigneti e ortaggi, tra cui la famosa cipolla di Tropea. Seguono le colline ricoperte di vegetazione boschiva che culminano col crinale delle Serre, dove l'assetto produttivo e sociale mantiene i caratteri dell'economia montana, basata sullo sfruttamento economico e turistico del patrimonio boschivo. Dal punto di vista idrografico il territorio è caratterizzato, oltre che dalla presenza dei fiumi Mesina e Marepotamo, dal lago Angitola, oasi naturalistica dove è possibile ammirare specie rare di volatili e seguire percorsi naturalistici. Quest'ultimi sono particolarmente interessanti anche nel parco delle Serre in cui vi sono ampi e incontaminati boschi d'alberi secolari. Le vicende storiche del territorio sono evidenti nei segni lasciati nel corso dei secoli dagli insediamenti paleolitici, italici, magnogreci, romani, bizantini, normanni, svevi, angioini, aragonesi, ecc. Paese della provincia di Vibo Valentia a 365 metri s.l.m., ad est del gruppo montuoso del Monte Poro. Limbadi ha un'ottima posizione geografica che permette ai cittadini di raggiungere in breve tempo sia il mare sia la montagna.

Il centro abitato, con le sue cinque frazioni, occupa una vasta area circondata da distese d'ulivi, vigneti e agrumeti. Il cuore del paese è Corso Umberto I che, insieme alla traversa intitolata al Principe di Piemonte, è completamente lastricato in pietra lavica portata dall'Etna negli anni Trenta del Novecento. L'economia limbadese è basata soprattutto sull'agricoltura e sull'allevamento del bestiame. Si produce un Ottimo Pecorino e Formaggio di Vacca, un olio extravergine d'oliva eccellente di gran qualità, così come anche la Soppresata di Limbadi, un'altra prodotto di nicchia che sta spopolando in giro per l'Italia. Da segnalare anche la Produzione della Pasta Artigianale come anche la produzione d'Uova fresche, l'azienda titolare esporta in tutta l'Italia. Altro prodotto agricolo fondamentale sono gli agrumi e limoni, alberi sempre verdi che dipingono i terreni e profumano l'aria circostante. Importante è la produzione viticola, ricordiamo che Limbadi ed i suoi Terreni sono propizi per i vitigni pregiati al quale ne rendono il sapore fruttato e dolce. Il fiore all'occhiello è la nota distilleria Caffo che produce il rinomato "Amaro del Capo", il Liquorice, il limoncello di Limbadi e molti altri prodotti Distillati ricevendo anche numerosi riconoscimenti a livello Internazionale



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

Il turismo, prettamente estivo, è legato al rientro degli emigrati e alla vicinanza con Nicotera, ma ciò nonostante tutto Limbadi detiene d'alcune strutture Alberghiere il "Club Feudo Montalto", un campo da golf internazionale a nove buche, l'Agriturismo La Falconiera e B&B Mazzeo nel centro storico di Motta. Per quanto riguarda il sociale da segnalare un'importante centro raccolta sangue AVIS cui i cittadini di Limbadi sono fortemente legati e collaboratori, così come anche il Banco Alimentare e la Casa di Carità che opera sul territorio dal 1946 e ospita numerose anziane.

Da qui a poco sarà aperta un'importante Casa e Centro per Ragazze Madre voluto e finanziato dal sig. Massara ed gestito dalle Suore Ancelle del Buon Pastore di Cosenza.

Da anni a Limbadi si svolge il Grest, ove gruppi d'Animatori si prestano al servizio di Bambini per giochi e divertimenti, come pittura, disegni ecc...

Non poteva mancare la tradizione religiosa, infatti, ogni anno, a Limbadi, in onore di San Pantaleone, il 27 luglio si svolge una spettacolare processione che dura 5-6 ore, una processione dove provenivano molte altre persone d'altri paesi ad ammirare la liquefazione della Santa Reliquia di San Pantaleone M.M....



La prima domenica d'Agosto si svolge una delle sagre più rinomate della Calabria, la prima sagra risale nel 1987, da allora è stato un gran successo!

Gli intervenuti potranno degustare le seguenti pietanze della terra di Calabria: Pasta i casa (strangugghi cu' sucu di carni di crapa e di maiali) Pitta china, Suriyaca 'nta pignata, Patati e pipi arrustùti, frittata ca' cipuja, Milingiàni fritti, Suppressàta e satizzi arrustùti, Bruschètti cu' ogghiu d'oliva, Frittelli, Casu, Muzzarelli, Ndujia, 'Nzalata cu pumadoro, Tonno e cipuja, e pe finiri vinu russu i magghijaccu Limbadi.

Durante la serata saranno offerti: Nuciri, Pastelli, e l'ineguagliabile Amaro del Capo.

Il Gruppo Folk i Calabriselli

Limbadi è conosciuta anche per i canti e le tarantelle del gruppo folk "I Calabriselli". Il Gruppo nasce nel 1975 in seno al Circolo Culturale "Upanisad", da un'idea della Sig.ra Margherita Campanini Braghò e Antonio Messina, Artista limbadese; in seguito assume una propria identità; dal 1977 ad oggi è ufficialmente affiliato alla F.I.T.P. (Federazione Italiana Tradizioni Popolari, Ente Nazionale a Finalità Assistenziali).
















3. Immobile

3.1 Localizzazione

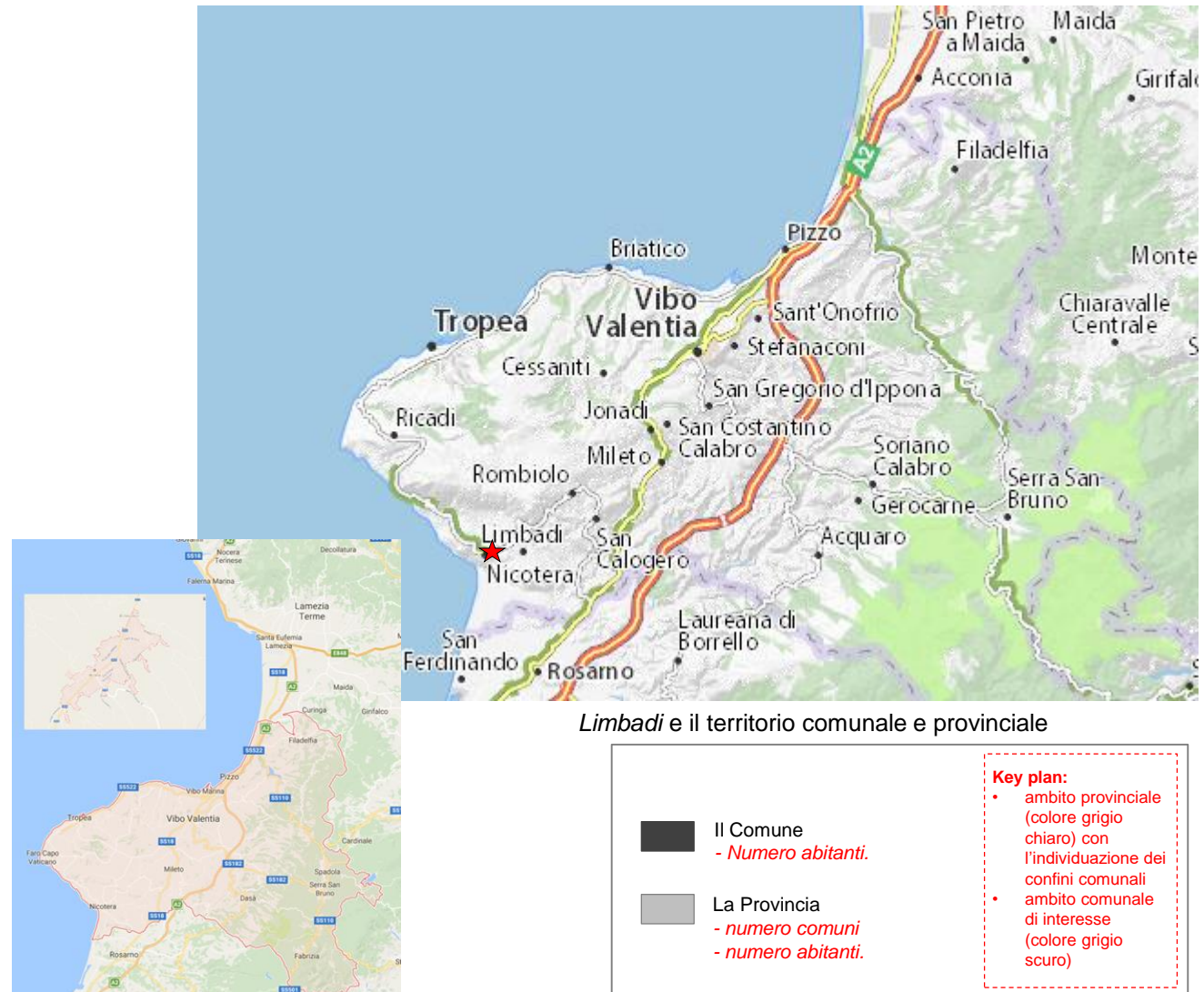
LEGENDA

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

- *...Inserire il nome della località*



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il compendio denominato “Case ex popolari Via Cafaro”, è ubicato nella prima periferia del centro del comune di Limbadi.

Il cespite è costituito da un fabbricato ad un livello fuori terra, di antica realizzazione, oltre corte esclusiva, attualmente privo di utilizzazione.

All'edificio si accede da via Piave e si inserisce in un contesto urbanizzato caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo economico di antica realizzazione adibiti a scopi residenziali. Il tessuto urbano risulta essere tipico dei centri storici, con fabbricati edificati in adiacenza l'uno all'altro, accessibili mediante delle stradine e/o vicoli, intervallati da piazze e/o slarghi.

Nonostante il manufatto presenta fenomeni di degrado, si inserisce nel complesso in un contesto territoriale potenzialmente pregevole sul piano naturalistico e paesaggistico, avendo l'area un'elevata vocazione di tipo turistico balneare.



DATI CATASTALI

Comune di Limbadi
NCT
Foglio 18 p.lle 8, 124, 125.
NCEU
Foglio 18 p.lle 8, 124, 125.

 Perimetro proprietà



COMUNE: LIMBADI (VV)

INDIRIZZO: Via Piave, 67 – 89844,

COORDINATE GEORIFERITE:


latitudine 38°33'10,87"N

longitudine 15°58'6,14"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO: Pessimo.

 Sup. territoriale: 920,00 mq

 Sup. lorda: 300,00 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

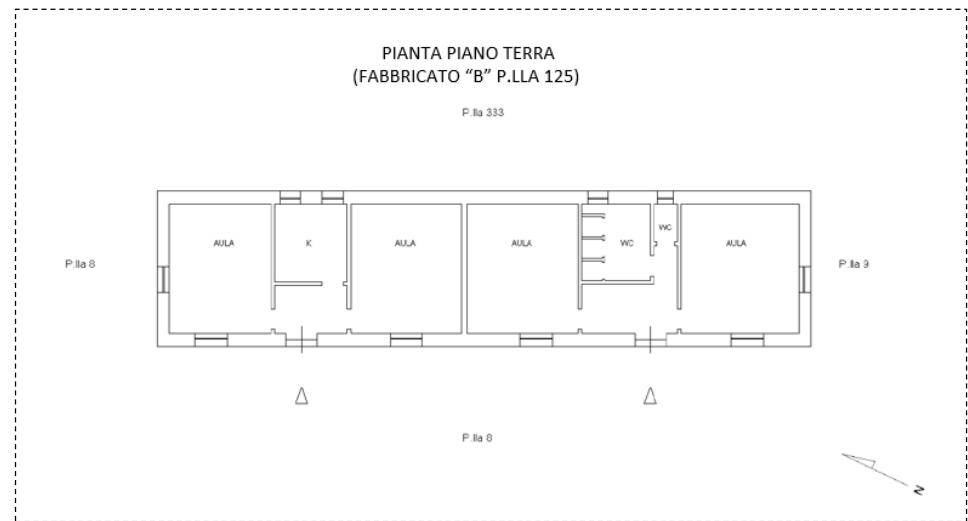
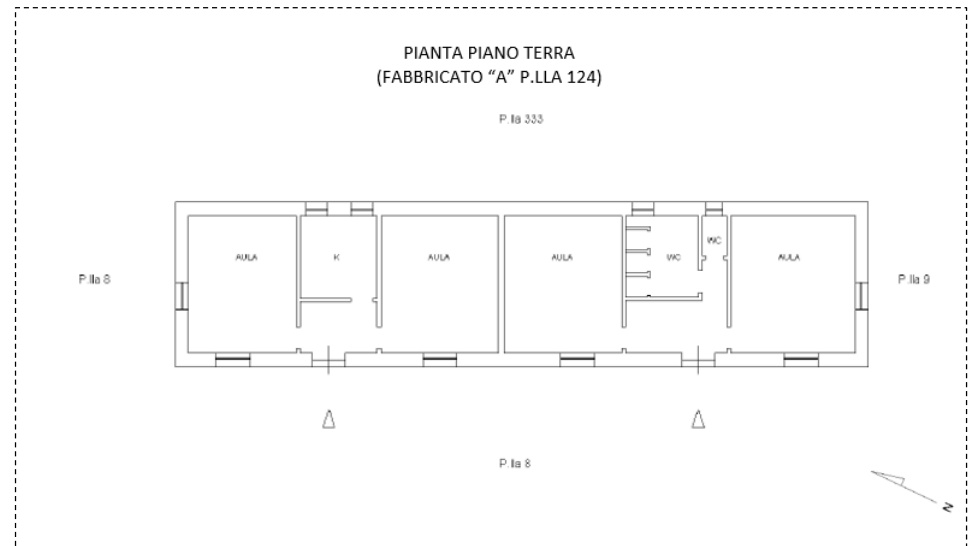
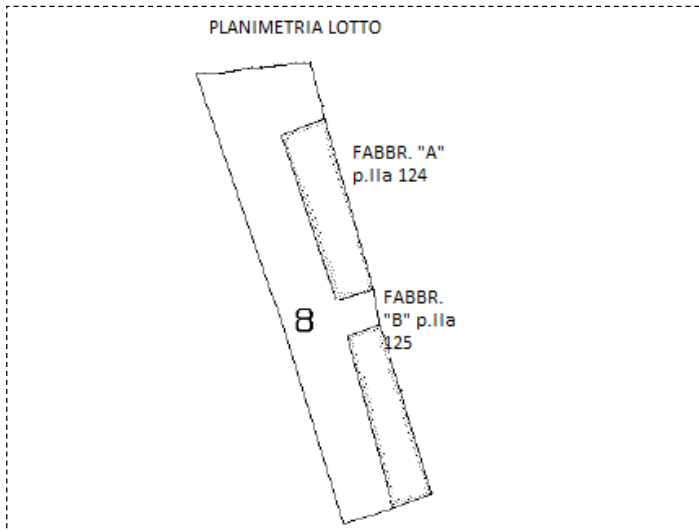
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 920,00
Superficie sedime:	mq 300,00
Superficie utile lorda:	mq 300,00
Superficie netta:	mq 244,00
Volume fuori terra:	mc 1090,00

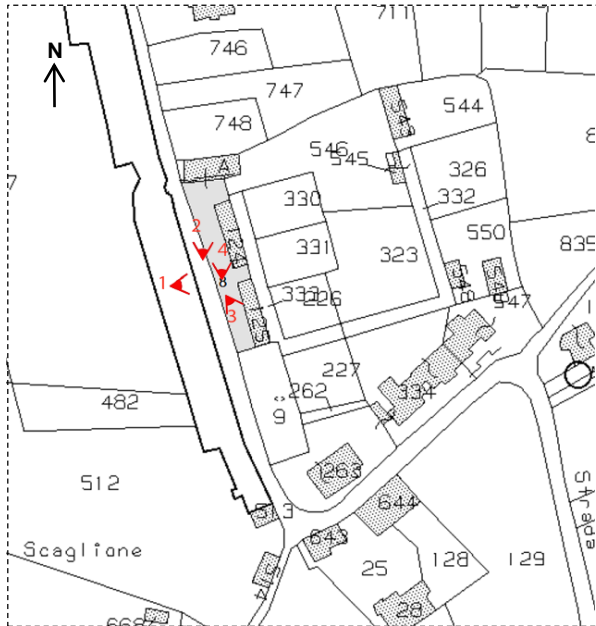
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 22 % della s.u.l.



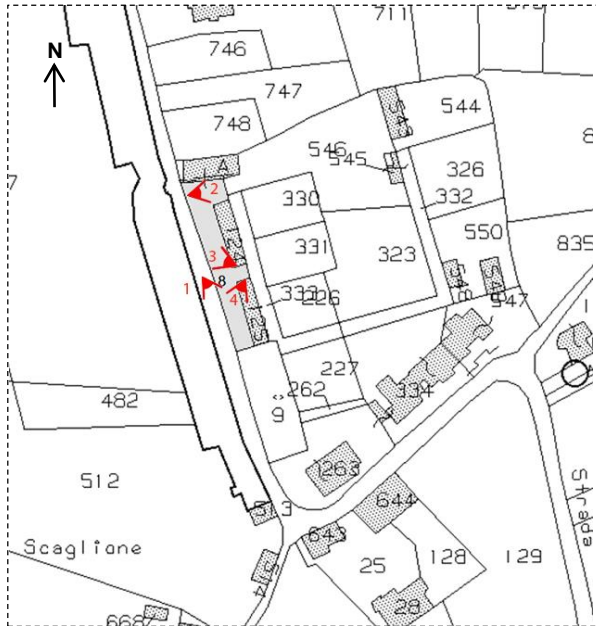
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico - artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 174 del 26.01.2009.

come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse culturale 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 EX CASE POPOLARI, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale 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 degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Data, 26 GEN. 2009



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

QUADRO TERRITORIALE REGIONALE A VALENZA PAESAGGISTICA (QTRP) adottato con D.C.R. n. 300 del 22 aprile 2013 approvato con D.C.R. n. 134 del 01 agosto 2016.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 10 del 27.04.2004.	PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22.05.2008.
<p><u>Tomo 2° - Visione Strategica</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Per una migliore relazione territoriale: connessione Vibo Marina - Vibo Superiore. Accessibilità sostenibile e rigenerazione degli spazi pubblici (VV). <p><i>Il concorso propone il progetto di un sistema di mobilità integrata che divenga di tramite e di relazione reciproca, di apertura «verso e da», un legante tra monte e mare per ricucire quanto di interrotto.</i></p> <p><u>Tomo 3° - Atlante degli Ambiti Paesaggistici Territoriali Regionali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tavola n.4 <p><i>Dalla discussione sono emerse diverse proposte su luoghi o percorsi di osservazione da tutelare e salvaguardare.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda i luoghi, sono stati proposti punti dai quali è possibile osservare paesaggi urbani e periurbani di notevole interesse .</i></p> <p><i>Per quanto riguarda i percorsi di osservazione, si evidenzia che l'area presenta numerosi itinerari di interesse storico-paesaggistico, grazie alla particolare conformazione morfologica del territorio, caratterizzata dalla presenza dell'altopiano del Monte Poro che costituisce una vera e propria «terrazza» su mar Tirreno. E' da evidenziare, inoltre, che tali percorsi hanno una forte valenza identitaria per gli abitanti del luogo.</i></p>	<p><u>Progetto di Piano</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Nell'elaborato grafico «le strategie del piano» (tav. B.2.) illustra le strategie del piano, dove l'area ricade nel Sistema Urbano – Insedimenti urbani. Le disposizioni relative al territorio rurale sono riferite all'articolazione del territorio rappresentata nella tavola n. B.3 «le strutture ambientali e territoriali». 	<p><u>Piano Strutturale Comunale</u></p> <p>L'area distinta al catasto al fg 18 p.lle n.ri 8, 124,125 rientra nella zona destinata a istruzione dell'obbligo tipo «SI», regolato dall'art. 21c del Regolamento Edilizio Urbanistico.</p>

Scheda di piano

QUADRO TERRITORIALE REGIONALE A VALENZA PAESAGGISTICA (QTRP)

approvato con D.C.R. n. 134 del 01 agosto 2016

Nuovi paesaggi intrasformabili

Il QTRP propone di integrare la conoscenza dei paesaggi regionali attraverso uno strumento di lettura ad elevato valore iconografico e percettivo, quale la rete dei Punti di Osservazione.

Tali luoghi, definiti durante il confronto con i cittadini e gli operatori, sono considerati di supporto e stimolo per le amministrazioni locali, rispetto al riconoscimento delle diverse connotazioni e degli specifici valori paesaggistici da tutelare e valorizzare.

Da ciò parte l'idea di "individuare" dei punti di osservazione che saranno sottoposti a una tutela inibitoria di 50mt al loro intorno in modo da tutelare nel tempo la percezione visiva dei luoghi che inquadrano.

I metodi con cui individuare i Punti di osservazione partono dai seguenti elementi di scelta che hanno come base il senso dell'appartenenza e dell'identità:

- accessibilità
- individuazione di Bellezza Naturale
- individuazione di un paesaggio in evoluzione con particolare attenzione per i paesaggi urbani e periurbani
- individuazione di percorsi storici e/o religiosi

I punti di osservazione costituiscono luoghi in cui è possibile identificare parti del territorio significativi per la contemplazione di scenari paesaggistici regionali particolarmente suggestivi, luoghi per i quali si propone vengano attivate specifiche azioni di valorizzazione e recupero al fine di promuovere una fruizione paesaggistica consapevole.



Tomo II Tav. 4.4 Per una migliore relazione territoriale. Accessibilità sostenibile e rigenerazione degli spazi pubblici (VV).

Tavolo 4

Dalla discussione sono emerse diverse proposte su luoghi o percorsi di osservazione da tutelare e salvaguardare.

Per quanto riguarda i luoghi, sono stati proposti punti dai quali è possibile osservare paesaggi urbani e periurbani di notevole interesse.

Tra questi emergono:

- L'ex convento "Santa Chiara" di Vibo Valentia, dalla quale è possibile scorgere il centro storico, il sistema dei centri della valle del Mesima e del versante delle Serre.
- "Il Tocca", belvedere situato nel centro del comune di Motta Filicastro. Gli elementi del territorio che si possono osservare sono: l'Aspromonte, la piana ed il golfo di Gioia Tauro, la costa di Nicotera (fino allo stretto di Messina), l'Etna e le Isole Eolie. Il territorio prossimo al belvedere è coltivato con uliveti, aranceti, vigneti.
- Piazza d'Armi, belvedere situato nel comune di Vibo Valentia, dal quale si osserva il golfo e la piana di Iamezia, il Pollino, le Isole Eolie e l'intero litorale costiero da Briatico a Zambrone.

Per quanto riguarda i percorsi di osservazione, si evidenzia che l'area presenta numerosi itinerari di interesse storico-paesaggistico, grazie alla particolare conformazione morfologica del territorio, caratterizzata dalla presenza dell'altopiano del Monte Poro che costituisce una vera e propria "terrazza" sul mar Tirreno. È da evidenziare, inoltre, che tali percorsi hanno una forte valenza identitaria per gli abitanti del luogo.

Tra questi emergono:

- Il tracciato dell'ex ferrovia calabro-lucana – Vibo/Pizzo – Pizzo/Mileto caratterizzata dalla particolare vicinanza con il paesaggio rurale dell'area.
- I percorsi stradali in località Coccirino (Caroniti), comune di Ioppolo, dai quali è possibile godere del tratto costiero di Capo Vaticano in direzione sud.
- Il percorso di interesse naturalistico ricadente nei comuni di Drapia – Spilinga – Ricadi – Tropea – Parghella. I valori rilevabili sono: il sistema della fiumara con la relativa vegetazione naturale (area SIC caratterizzata dalla presenza della rara felce), la grotta di S. Leo, i 17 mulini dismessi e le grotte Saracene.
- Il percorso di "San Francesco di Paola" del comune di Zaccanopoli, dal quale è possibile godere del panorama costiero, in particolare tra i comuni di Parghella e Tropea. Da segnalare sono le cosiddette "Pedate di San Francesco di Paola", la presenza di antichi mulini nella parte bassa del percorso, e dei "casali" nella parte alta.
- Strada Cocari, nel comune di Vibo Valentia, di elevato valore dal quale è possibile godere di un suggestivo panorama sull'area costiera. È da rilevare la presenza di macchia mediterranea e la predisposizione dell'itinerario all'osservazione delle migrazioni degli uccelli.

Tomo III – Tavola 4

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI VIBO VALENTIA

approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 10 del 27.04.2004.

Ambito regionale Calabria

La strategia per lo sviluppo del territorio provinciale (Progetto di piano – Cap. 5)

Elemento fondativo della strategia per lo sviluppo futuro socio-economico e territoriale della provincia di Vibo Valentia è il patrimonio dei beni ambientali e culturali presenti in quest'area. I caratteri, le problematiche e la normativa di tutela e valorizzazione vigente in materia sono stati illustrati nel Quadro conoscitivo costituente la prima parte di questa relazione e nel capitolo precedente riguardante il regime di tutela vigente in materia. Nell'elaborato grafico «le strategie del piano» (tav. B.2.) illustra le strategie del piano, dove l'area ricade nel Sistema Urbano – Insediamenti urbani.

I sistemi territoriali (Progetto di piano – par. 6.1)

La parte regolativa del piano territoriale di coordinamento è costituita dagli elaborati grafici B1 e B3 e dal relativo apparato normativo. Si tratta di un sistema di regole, volto a garantire la tutela delle risorse territoriali e la preservazione delle loro qualità. A questo fine sono stati individuati tre sistemi territoriali: il sistema paesistico e ambientale, il sistema insediativo e il sistema infrastrutturale della mobilità.

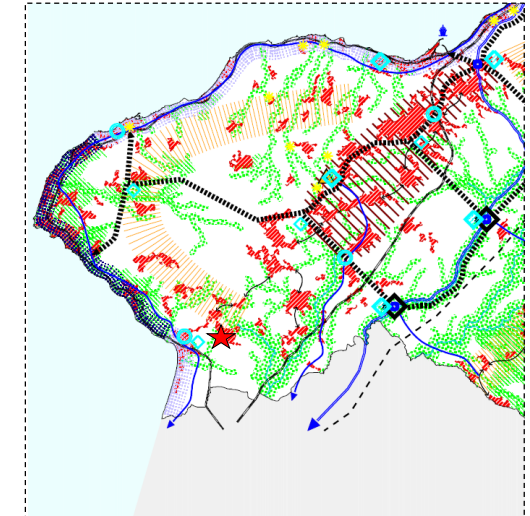
Il sistema paesistico e ambientale e il sistema insediativo coprono congiuntamente ogni porzione di territorio con riferimento a categorie di usi del suolo.



Tav. B.3 Le strutture ambientali e territoriali

LEGENDA

- Confini comunali
- Articolazioni del territorio
- Aree naturali strategiche per la definizione della rete ecologica provinciale
- Aree a prevalente naturalità caratterizzate da soprassuoli boschivi
- Aree a prevalente naturalità potenziale in alveo fluviale
- Aree di interesse agricolo
- Aree ad agricoltura con preminente funzione produttiva di beni
- Aree agro - pastorali
- Aree urbane
- Aree urbane storiche
- Aree urbane recenti a conformazione compatta



Tav. B.2 Le strategie del piano

LEGENDA

- Sistema ambientale
- Aree di pregio naturalistico
- Spazi di connessione ambientale
- Aree naturali protette
- Sistema urbano
- Sistema urbano centrale
- Altri sistemi urbani
- Insediamenti urbani

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DI LIMBADI

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22.05.2008.

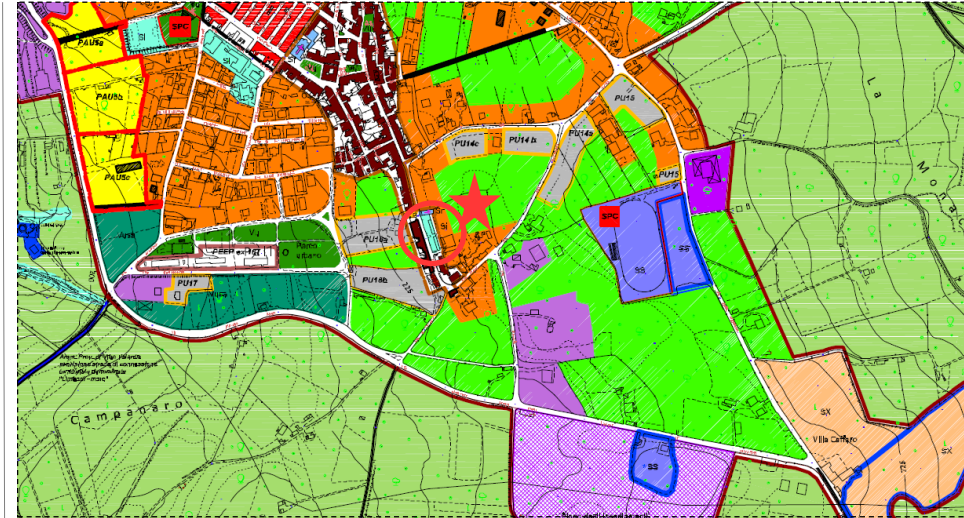
Ambito dei Servizi

L'ambito dei servizi si suddivide in Aree agricole intraurbane, Attrezzature generali di interesse pubblico e Servizi di quartiere.

In particolare, le case ex popolari ricadono in area censita come servizi di quartiere – Istruzione dell'obbligo (SI) (art. 21.c):

- 1) Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione e, in subordine, a esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, previa approvazione di adeguato schema di convenzione da parte del C.C. che contempli l'obbligo di non modificare la destinazione d'uso delle opere per almeno 20 anni e con le modalità di cui al comma successivo. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge.
- 2) Le aree acquisite per compensazione in base al meccanismo attuativo perequativo delle Aree di Trasformazione sono destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici nelle quantità richieste (standard) dall'insediamento in attuazione.

L'area non ricade in porzioni di territorio vincolate.



Tav. Carta del Territorio Aperto – PSC di Limbadi

LEGENDA

Servizi di quartiere

Si	Istruzione dell'obbligo		
Sr	Attrezzature religiose		
Vu	Verde pubblico	Vu	di previsione
Vusa	Verde urbano, sportivo e attrezzato		
Vui	Verde urbano con inedificabilità assoluta		

Approfondimento

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DI LIMBADI

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22.05.2008.

Istruzione dell'obbligo (Si)

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- Indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,60$ mq/mq
- Indice di permeabilità $I_p = 40\%$
- Parcheggio proprio $P_p = 1$ mq / 5 mq S_{lp}
- Densità arborea $A = 20$ alberi/ha;
- Densità arbustiva $A_r = 40$ arbusti/ha

21.c – Servizi di quartiere

1) Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione e, in subordine, a esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, previa approvazione di adeguato schema di convenzione da parte del C.C. che contempli l'obbligo di non modificare la destinazione d'uso delle opere per almeno 20 anni e con le modalità di cui al comma successivo. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge.

2) Le aree acquisite per compensazione in base al meccanismo attuativo perequativo delle Aree di Trasformazione sono destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici nelle quantità richieste (*standard*) dall'insediamento in attuazione.

I servizi di quartiere sono così classificati:

Istruzione dell'obbligo (Si)

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $I_f = 0,60$ mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_p = 1$ mq / 5 mq S_{lp}
- $A = 20$ alberi/ha; $A_r = 40$ arbusti/ha



PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DI LIMBADI
PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22.05.2008.

COMUNE DI

DEMANIO.AGDCL01.REGISTRO
UFFICIALE.0012914.12-07-2022.I

PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

(art. 30 D.P.R. n° 380 del 6/6/2001)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'UFFICIO TECNICO

- Vista la richiesta registrata al protocollo comunale in data 05/07/2022 al n.5341;
- Visto il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2008 pubblicato sul B.U.R.C. n° 25 il 20/06/2008, in base alla Legge Urbanistica della Calabria n° 19 del 16/04/2002;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Ai sensi e per gli effetti di cui al 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001;

CERTIFICA

1)- Che l'area di cui fa parte il terreno nel comune di Limbadi, distinto in catasto terreni:

-al foglio di mappa n.18, particelle n°8-124-125-;

Nei vigenti strumenti urbanistici comunali, ha la seguente destinazione urbanistica e le seguenti prescrizioni:

-Particelle n.8-124-125

Ricadono nella zona omogenea (SI) Istruzione dell'obbligo:

Le arce così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico -ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati.

- If 0.60mq/mq
- Ip 40%
- Pp 1 mq/5 mq slp
- A 20alberi/ha , Ar 40arbusti /ha

2)- Che relativamente a detto bene, a tutt' oggi non sono stati emessi, né presentati per la trascrizione provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

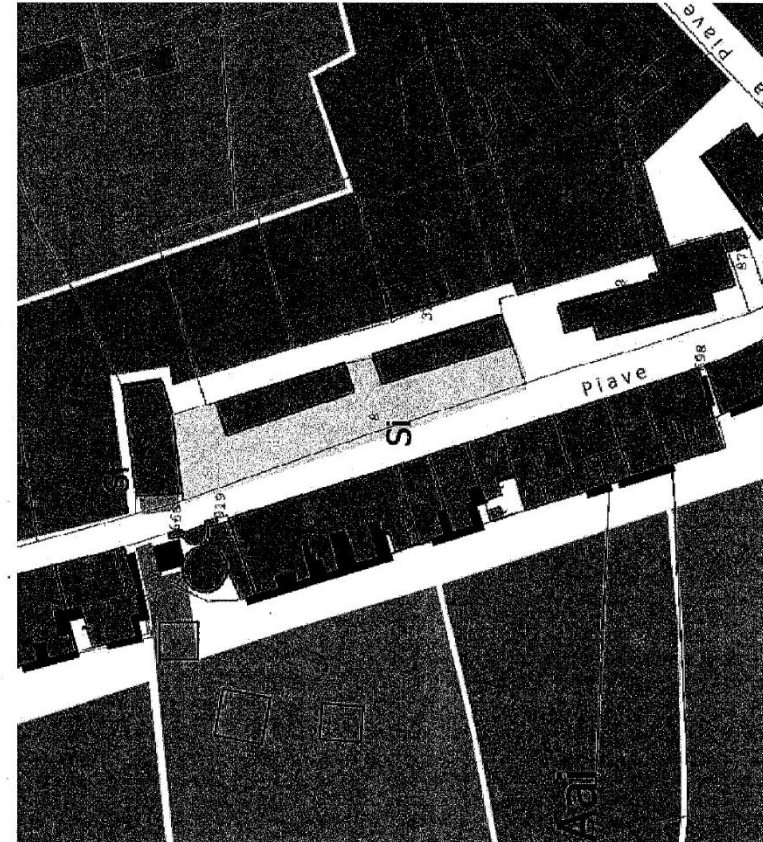
3)- Che, il terreno in oggetto non ricade nell'elenco previsto dal comma 2 art. 10 della legge 21/11/2000, n. 353, per cui non soggiace ai vincoli previsti da detta legge.

Si rilascia il presente a richiesta dell' Agenzia del Demanio , in carta resa legale per gli usi convenevoli.

Dalla Residenza Municipale, li 11/07/2022

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
Arch. Ennio Di Bella

Ennio Di Bella



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 920,00
Superficie sedime:	mq 300,00
Superficie utile lorda:	mq 300,00
Superficie netta:	mq 244,00
Volume fuori terra:	mc 1090,00

Parametri edilizi

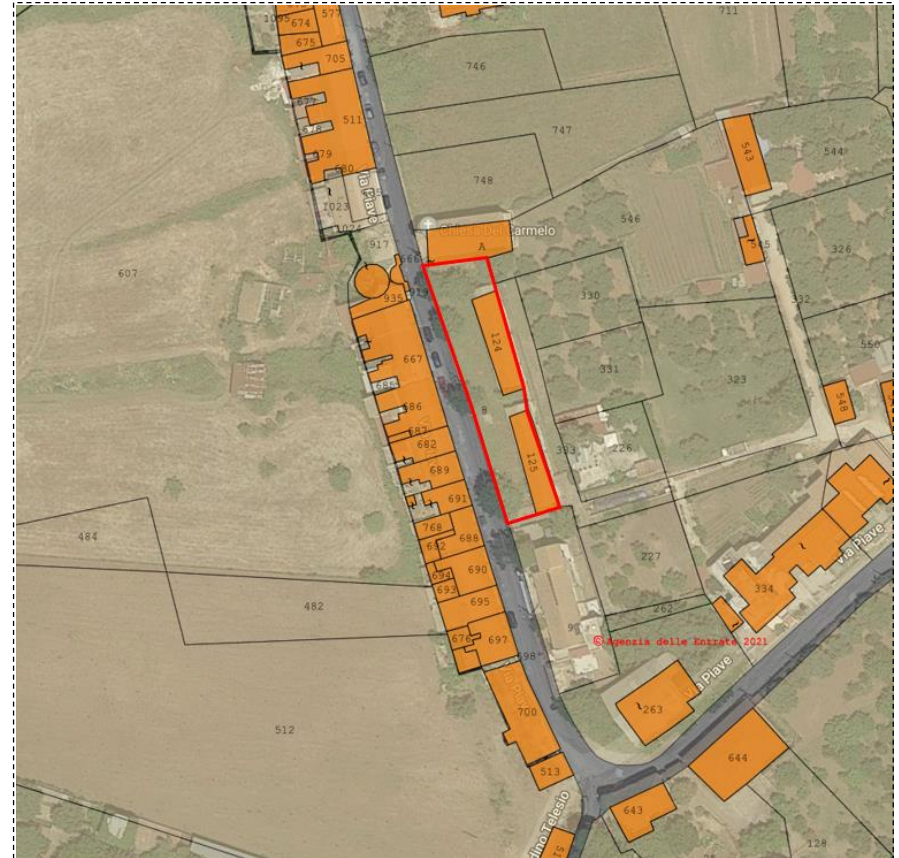
Incidenza media della muratura 22 % della s.u.l.

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato lo strumento della concessione-locazione in uso gratuito

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

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

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

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

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

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

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

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

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
- MIT
- 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. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

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

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

Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

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

Così come

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

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

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

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

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

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

Vincolo di interesse storico emesso dalla Soprintendenza ai Beni Culturali delle Province di Catanzaro-Crotone e Vibo Valentia con declaratoria nr 174 del 26/01/2009 ai sensi del D.Lgs. 42/2004,

6.2 Focus 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.