



Casa Nappi – Loreto (AN) *Marche* ROMA, LUGLIO 2026

Information memorandum



TOURISM  ALL

PREMESSE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

INFOMEMO – Casa Nappi – Loreto (AN) Marche

Il contesto strategico



Il contesto nazionale

~13 mln

Italiani con disabilità, di cui 10 mln con "disabilità non grave"

+12%

Spesa media giornaliera dei disabili rispetto ai non disabili

-25%

Minore durata dei soggiorni dei disabili rispetto ai non disabili

Creazione del progetto “Turismo accessibile – per tutti, 4all”

Obiettivi

- L'Agenzia del Demanio intende realizzare un **progetto a rete nazionale, di grande valore sociale e di interesse generale**
- L'Agenzia **immetterà a gara di un pacchetto pilota di beni che hanno sostenibilità gestionale**, per l'**affidamento a soggetti terzi** per il recupero dei beni, la realizzazione e gestione di nuove strutture d'accoglienza, inclusiva e accessibile

Target beneficiari

- In questa prima fase, si farà un focus in particolare per:
 - il settore del **senior autosufficienti**
 - la **ricettività inclusiva e generica**

OBIETTIVO
GENERALE

L'Agenzia del Demanio intende realizzare un progetto a rete nazionale, di grande valore sociale e di interesse generale, sul
“Turismo accessibile – per tutti, 4all”

OBIETTIVI SPECIFICI

- Promuovere un **approccio inclusivo e sostenibile al turismo**, garantendo che tutte le persone, indipendentemente dalle loro capacità fisiche o sensoriali, possano godere delle stesse opportunità di viaggio e di esperienze culturali
- Rendere il turismo accessibile, con un focus su politiche pubbliche e iniziative private per **superare le barriere che affrontano le persone con disabilità**
- Mettere a gara di un **pacchetto pilota di immobili** per l'affidamento a soggetti terzi, in grado di farsi carico del recupero dei beni, della realizzazione e gestione di nuove strutture d'accoglienza, inclusiva e accessibile per tutti

La proposta dovrà associare funzioni connesse all'**accoglienza inclusiva** con una gamma di servizi pensati per soggetti con particolari esigenze, legate all'accoglienza e all'accessibilità, quali senior autosufficienti e non; si potranno prendere a riferimento uno o un mix dei due **modelli di intervento** di seguito indicati, le cui caratteristiche possono essere definite e declinate in base al progetto presentato.

Modelli legati all'accoglienza inclusiva

+

	MODELLO 1	MODELLO 2	ALTRO
Target prevalente	STRUTTURE ACCESSIBILI	SENIOR HOUSING	
Descrizione della tipologia di struttura	Soggiorni brevi per anziani autosufficienti, persone con diverse tipologia di disabilità, famiglie	Soggiorni brevi e medi per anziani autosufficienti	Pubblico generale
Servizi dedicati all'utente	- Accessibilità inclusiva alla struttura - Assistenza alla persona; bagno, lavaggio capelli - Servizi ausiliari; pulizia, pensione completa, lavanderia - Servizi di trasporto - SPA, centri benessere, fisioterapia - Organizzazione di attività specifiche per scoprire il territorio	- Accessibilità inclusiva alla struttura - Assistenza da parte di OSS e/o fisioterapisti - Servizi ausiliari; pulizia, pensione completa, lavanderia - Servizi di trasporto - Ambiente che combini supporto e autonomia - Domotica - Ampie aree comuni di aggregazione sociale	Eventuali altre funzioni a seconda della disponibilità degli spazi e della compatibilità urbanistica: - Ristoranti/bar aperti al pubblico - Parcheggi pubblici (anche a pagamento) - Ambulatori fisioterapici/legati alla salute - Aree verdi aperte al pubblico - SPA, centri benessere - Altro in base alla sensibilità dell'offerente
Caratteristiche strutturali e localizzative	- Strutture di medio-grandi dimensioni (es. ex: caserme, colonie, conventi, ecc.) - Località montane, termali, lacuali, balneari, città d'arte - Accessibilità, vicinanza ai centri abitati e ai servizi di base, a punti di interesse (turistici, culturali, ambientali) - Distribuzione interna che consenta la realizzazione di stanze attrezzate con servizi annessi	- Strutture di medio-piccole dimensioni anche d'interesse storico/culturale (es. Ville, Palazzi, edifici residenziali, ecc.) - Località lacuali, balneari, città d'arte - Accessibilità, vicinanza ai centri abitati e ai servizi di base, a punti di interesse (turistici, culturali, ambientali) - Distribuzione interna che consenta la realizzazione di mini suite o mini appartamenti con servizi annessi (mono/bilocali)	

Requisiti interni	Descrizione
Accesso all'edificio	▪ Parcheggi riservati vicino all'ingresso ▪ Facilità di accesso alla struttura con porte larghe e facili da aprire ▪ Aree di accoglienza facilmente identificabili e illuminate ▪ Segnaletica chiara e tattile utile ai non vedenti, come segni di avvertimento
Percorsi interni	▪ Rampe o ascensori per evitare dislivelli ▪ Pavimentazione con percorsi tattili e segnali LVE ▪ Mappe tattili per orientamento nella struttura ▪ Aree di sosta comode e sicure, con panchine o sedute a supporto di persone anziane o con mobilità ridotta ▪ Gradini di alzata uniforme, bordi ben visibili e segnali tattili sui gradini
Camere accessibili	▪ Camere che rispettano le normative di accessibilità (dimensioni, disposizione, dispositivi) ▪ Design degli arredi adattabile (es. letti regolabili, scrivanie e tavoli con rotelle, finestre accessibili per chi è seduto) ▪ Stanze dotate, se possibile, di tecnologie assistive come luci, tende, riscaldamento e ventilazione regolabili con telecomando ▪ Bagni attrezzati: docce senza gradini e con maniglioni, wc accessibile in sedia a rotelle
Sicurezza e comunicazione	▪ Allarmi visivi e sonori ▪ Materiale informativo chiaro (Braille, testo ingrandito, ecc.)
Spazi comuni	▪ Ristorazione accessibile ▪ Aree verdi e attività sociali accessibili
Esigenze nutrizionali	▪ Controllo delle allergie e diete personalizzate ▪ Menù leggibili e servizio al tavolo ▪ Alimenti facili di masticare o dieta liquida per chi soffre di disfagia

Requisiti esterni	Descrizione
Vicinanza ai servizi sanitari	▪ Facilità di accesso a strutture sanitarie e ospedali per emergenze o necessità mediche continue ▪ Presenza di un servizio di assistenza medica h24 per i bisogni immediati degli ospiti ▪ Disponibilità di farmacie nelle vicinanze per l'approvvigionamento rapido di medicinali
Servizi turistici e di supporto	▪ Prossimità a musei, parchi, attrazioni culturali e naturali, per offrire una variegata offerta a ospiti anziani o con disabilità ▪ Servizi come ristoranti e negozi che rispondono alle necessità di chi ha limitazioni motorie o esigenze alimentari speciali ▪ Accessibilità a mezzi di trasporto pubblici (autobus, tram) facilmente fruibili da persone con mobilità ridotta, con fermate vicine alla struttura
Raggiungibilità della località	▪ Accessibilità a stazioni ferroviarie ben servite, con facilità di trasporto anche per chi ha mobilità ridotta (ad esempio, presenza di rampe e ascensori) ▪ Facilità di accesso tramite autostrade con vicinanza a caselli, per agevolare gli spostamenti in automobile ▪ Vicinanza a un aeroporto internazionale o regionale per facilitare l'arrivo di ospiti provenienti da altre città o nazioni
Sicurezza e infrastrutture	▪ Zone sicure e ben illuminate, con presenza di vigili del fuoco, servizi di polizia o altre forze di sicurezza in caso di emergenza ▪ Aree all'aperto per passeggiate, relax o attività fisiche leggere, essenziali per il benessere psicofisico degli ospiti ▪ Rampe accessibili per sedie a rotelle, pavimentazioni lisce, marciapiedi adeguati, e attraversamenti pedonali sicuri
Qualità dell'ambiente	▪ Riduzione dei rumori molesti o fonti di inquinamento, per garantire il riposo e la serenità degli ospiti ▪ Un clima che non metta a rischio la salute degli ospiti, con attenzione alla stagionalità, temperature estreme o fenomeni climatici particolari

PREMESSE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

INFOMEMO – Casa Nappi – Loreto (AN) Marche

PRINCIPI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IMMOBILE

VINCOLI

ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI

APPENDICE

Per la riqualificazione della struttura, a titolo esemplificativo, possono essere considerate le seguenti funzioni

	SENIOR HOUSING	SPAZIO RISTORO	SPAZIO CURA E BENESSERE
	Ristrutturazione dell'edificio per la realizzazione di un complesso di senior housing: appartamenti per anziani autosufficienti e spazi a loro disposizione per le attività giornaliere	Realizzazione di uno spazio ristoro/caffetteria aperto al pubblico	Realizzazione di spazi medici fisioterapici area wellness aperto al pubblico
Descrizione	Struttura composta da 10 appartamenti e zone funzionali, predisposta ad accogliere anziani autosufficienti	Ristorante/caffetteria realizzato nel blocco principale composto anche da uno spazio esterno	Ambulatori, sale mediche, sala fisioterapia, area wellness
Specifiche progettuali	▪ Realizzazione di uno spazio comune ad uso dei residenti ▪ Si prevede un servizio di fisioterapia, con cadenza bisettimanale, compreso nel canone di locazione ▪ Creazione di uno spazio di aggregazione nel cortile interno della struttura ▪ Disponibilità di spazi per eventuali esigenze di uffici ▪ Prossimità al mare ▪ Valorizzazione di un edificio di pregio e nessun consumo di nuovo suolo	• Possibilità di usufruire di spazi esterni per i tavoli, nei mesi caldi • Valorizzazione di un edificio di pregio e nessun consumo di nuovo suolo	• Disponibilità di spazi per eventuali esigenze mediche

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

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

L'Agenzia del Demanio promuove iniziative di **rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico**, coniugando **sviluppo economico** e impatti positivi di natura **sociale, culturale e ambientale**. Attraverso le collaborazioni pubblico-private, si promuovono processi di innovazione sociale e culturale e **nuovi modelli di gestione degli spazi** da dedicare ad iniziative partecipative, creando opportunità di investimento anche in un sistema a rete. In tale ambito nasce il progetto nazionale **"Turismo accessibile – per tutti, 4all"** per il **recupero e la valorizzazione dei beni pubblici** attraverso la realizzazione di **strutture ricettive inclusive e accessibili**, offrendo alle persone con esigenze specifiche - in particolare **senior** - opportunità di soggiorno, viaggio, esperienze culturali, assicurando una gestione responsabile e sostenibile

Turismo accessibile

Il progetto si fonda sui **principali riferimenti normativi e programmatici in materia di inclusione**: l'Art. 3 della Costituzione Italiana contro le le barriere che causano una **diseguale partecipazione dei cittadini** alla vita politica, economica e sociale; la L. Quadro 104 che definisce i diritti delle persone con disabilità e le responsabilità degli enti locali in tema di **abbattimento delle barriere architettoniche**; l'Art. 30 della Convenzione ONU sui **diritti** civili, sociali ed economici delle **persone con disabilità**; Il Manifesto per il Turismo Accessibile per un approccio inclusivo e sostenibile al **turismo**; Il Libro Bianco sul Turismo per Tutti attuato sotto la Pres. del Consiglio dei Ministri, sull'importanza di politiche pubbliche e iniziative private per **superare le barriere delle persone con disabilità**

Tutela

I **beni** interessati al progetto sono caratterizzati dal grande **pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale ed identitario**. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del patrimonio culturale e naturale, mantenendo l'unitarietà dell'edificio e dei suoi elementi costitutivi

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso **diverse forme di partecipazione** (incontri pubblici, giorni di apertura dei beni..) si garantisce la massima **divulgazione e condivisione** del progetto con il pubblico

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

La proposta dovrà illustrare l'ipotesi di recupero e riuso dell'immobile, finalizzata alla realizzazione di una struttura ricettiva inclusiva, con particolare attenzione agli anziani autosufficienti. La struttura dovrà rispettare i criteri di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, tenendo conto della natura e dei vincoli storico-artistici, architettonici e paesaggistici del bene. Allo stesso tempo, il modello di intervento dovrà promuovere una nuova funzione sociale e territoriale, orientata al benessere e alla qualità della vita degli ospiti, inclusi quelli con fragilità, offrendo una soluzione utile sia alla comunità locale sia ai visitatori provenienti da altri territori (ad esempio, turisti). In questo modo, il progetto contribuirà a rafforzare il legame con il territorio e a consolidare il posizionamento dell'area come luogo accogliente e accessibile anche per i visitatori esterni. La proposta dovrà associare funzioni connesse all'accoglienza inclusiva con una gamma di servizi pensati per soggetti con particolari esigenze, legate all'accoglienza e all'accessibilità, quali senior autosufficienti e non.

La proposta potrà prevedere anche altri modelli che il proponente intenderà sviluppare associando comunque accoglienza inclusiva e servizi dedicati ai senior in coerenza con gli strumenti urbanistici e di tutela vigenti. Il modello alternativo proposto potrà prevedere anche ulteriori forme di accessibilità rivolta anche ad altri target oltre che i senior, nonché funzioni complementari a quella turistico-ricettiva. In tali casi il progetto dovrà illustrare in modo puntuale le modalità attraverso le quali saranno comunque perseguiti gli obiettivi e i principi ispiratori dell'iniziativa TA4II.

Ritorno per il territorio

Gli interventi candidati dovranno contribuire alla valorizzazione del bene pubblico, generando benefici economici e sociali, per il territorio di riferimento e la comunità locale. Le iniziative dovranno promuovere un modello di intervento innovativo, capace di conciliare le esigenze degli ospiti di una vita autonoma e dinamica, anche attraverso l'impiego di tecnologie socioassistenziali, sistemi di domotica e dello staff adeguatamente formato, finalizzati al miglioramento della qualità della vita e della sicurezza, così come l'impiego dello staff formato, anche in un'ottica di contrasto allo spopolamento del territorio.

Inoltre, le iniziative saranno orientate alla creazione di spazi e servizi accessibili non solo agli ospiti della struttura, ma anche alla cittadinanza, promuovendo apertura, inclusione e integrazione con il contesto locale.

Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

La proposta dovrà illustrare in modo puntuale gli interventi e le soluzioni progettuali orientati alla sostenibilità ambientale, all'efficienza energetica e alla tutela del paesaggio, in coerenza con i principi del Green Deal europeo, del PNRR e con le politiche nazionali sulla transizione ecologica.

Gli interventi dovranno coniugare benessere abitativo e sostenibilità, promuovendo un modello di ospitalità capace di migliorare la qualità ambientale, favorire la vivibilità del territorio e contribuire alla salvaguardia delle risorse naturali e alla riduzione dei consumi, generando benefici durevoli per la comunità

PREMESSE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

INFOMEMO – Casa Nappi – Loreto (AN) Marche

PRINCIPI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

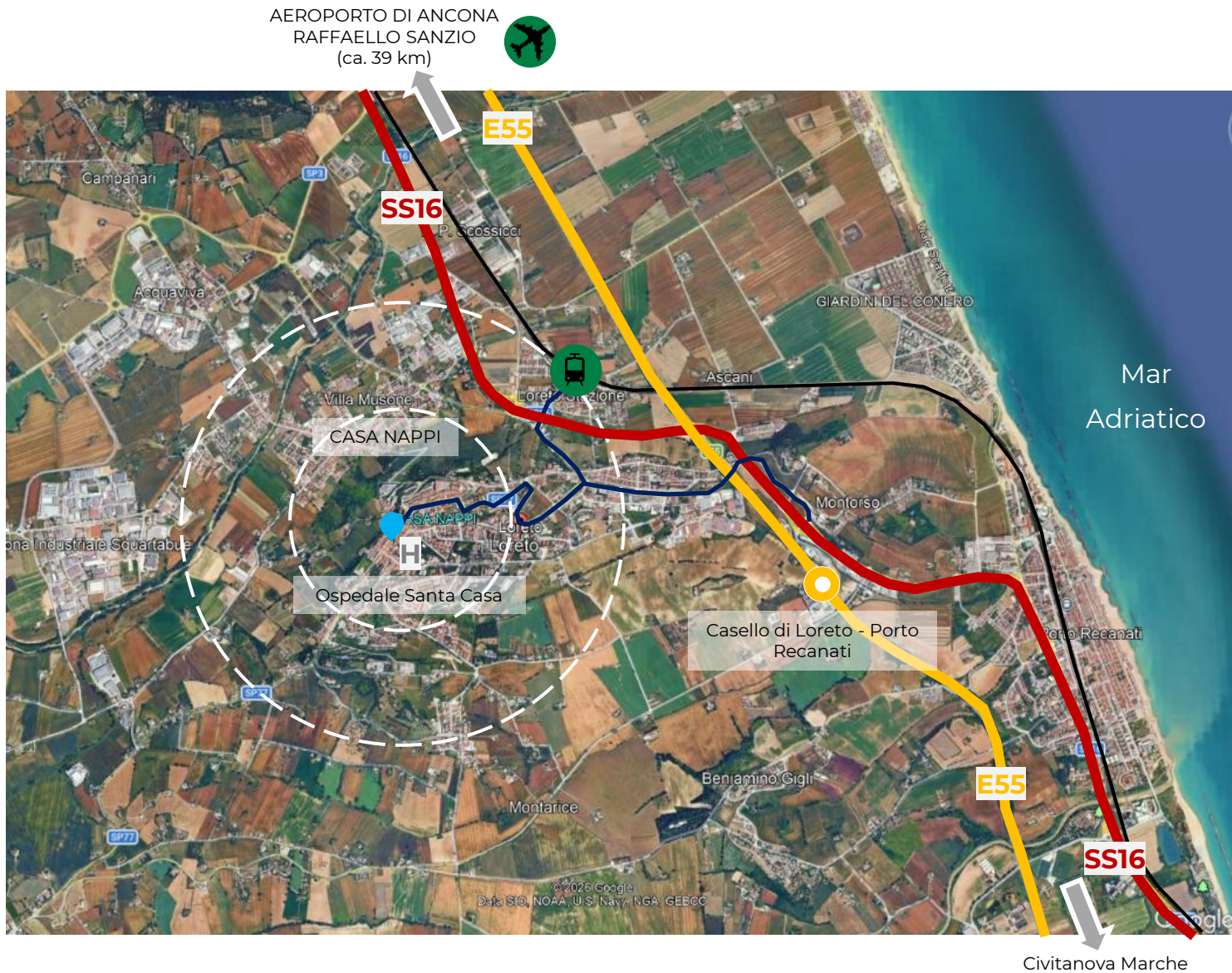
IMMOBILE

VINCOLI

ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI

APPENDICE

Casa Nappi – Loreto (AN)



	Auto	Piedi	TPL (Metro)
Centro	2 min	8 min	8 min
Casello di Loreto - Porto Recanati	28 min	1h 10min	41 min
Ospedale Santa Casa di Loreto	2 min	5 min	5 min
Aeroporto RAFFAELLO SANZIO	29 min	8 h.	2h
Stazione ferroviaria Loreto	5 min	32min	17 min

Legenda

 Autostrade e caselli

 Statale

 Stazione ferroviaria

 Linea ferroviaria

 Aeroporto

 Collegamenti locali
LORETO – E55 e SS16
(per FS e Casello autostrada)

Attrazione	Descrizione	Categoria	Distanza in auto (da centro storico)
IL PARCO DEL CONERO	Si estende per circa 6.000 ettari a sud della città di Ancona, intorno al Monte Conero. L'elemento distintivo del parco è la pianta del corbezzolo che ha dato nome al Conero, anche se l'albero più diffuso è il leccio, quercia sempreverde. Un parco naturale che da un promontorio verde sul mare si estende fino all'entroterra con una flora e una fauna del tutto particolari: mare e sentieri, boschi e fondali con pesci colorati.	Naturalistico/ Ambientale	14,9 km
GROTTE DI FRASASSI	Grotte carsiche sotterranee nel territorio del comune di Genga (AN). Il complesso delle grotte, che ricade all'interno del Parco Naturale Regionale della Gola della Rossa e di Frasassi, è formato da una serie di grotte di cui la prima è «l'Abisso Ancona» ampio oltre 2 milioni di m3. Dal 1974 parte delle grotte è aperta al pubblico, divenendo una delle maggiori attrazioni turistiche delle Marche.	Naturalistico/ Ambientale	69,4 km
BASILICA DI LORETO	Il borgo è famoso nel mondo perché all'interno della sua Basilica conserva il Santuario della Santa Casa. Loreto si mostra come città in forma di Santuario: con bastioni e mura cinquecentesche, nato attorno al santuario della Casa di Nazareth, traslata in queste terre dagli angeli, secondo la tradizione, nel 1294. Centro di culto e pellegrinaggio, il paese si andò sviluppando soprattutto dal 1469.	Culturale/storica	0Km
SPIAGGE / MARE	Vicinanza al mare alle spiagge e alla Riviera del Conero, presenza di spiagge accessibili in prossimità.	Ricreativo/ ambientale	7 km

PREMESSE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

INFOMEMO – Casa Nappi – Loreto (AN) Marche

PRINCIPI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IMMOBILE

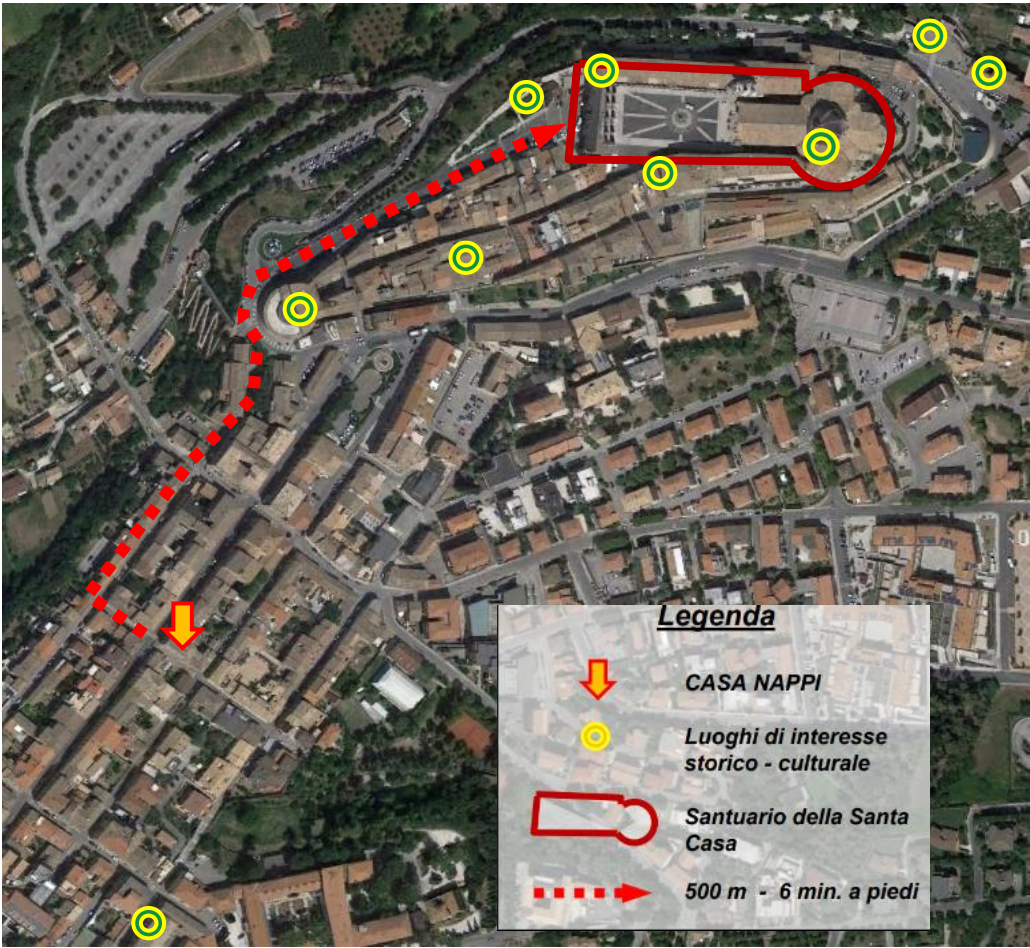
VINCOLI

ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI

APPENDICE

IMMOBILE
LOCALIZZAZIONE (1 DI 2)

L'immobile è sito nel Comune di Loreto, in zona urbana – centro storico



DESTINAZIONE

Regione: **Marche**Provincia: **Ancona**Ambito: **Urbano**

ANAGRAFICA IMMOBILE

Denominazione immobile: Casa Nappi

Proprietà: Stato

Epoca: XX secolo

Superficie territoriale: 600 mq

Superficie lorda: 1.732 mq

LOCALIZZAZIONE

Centro città ●

Attigua al lago ●

Attigua alla spiaggia ●

Extraurbana ●

Vicino a stazione termale ●

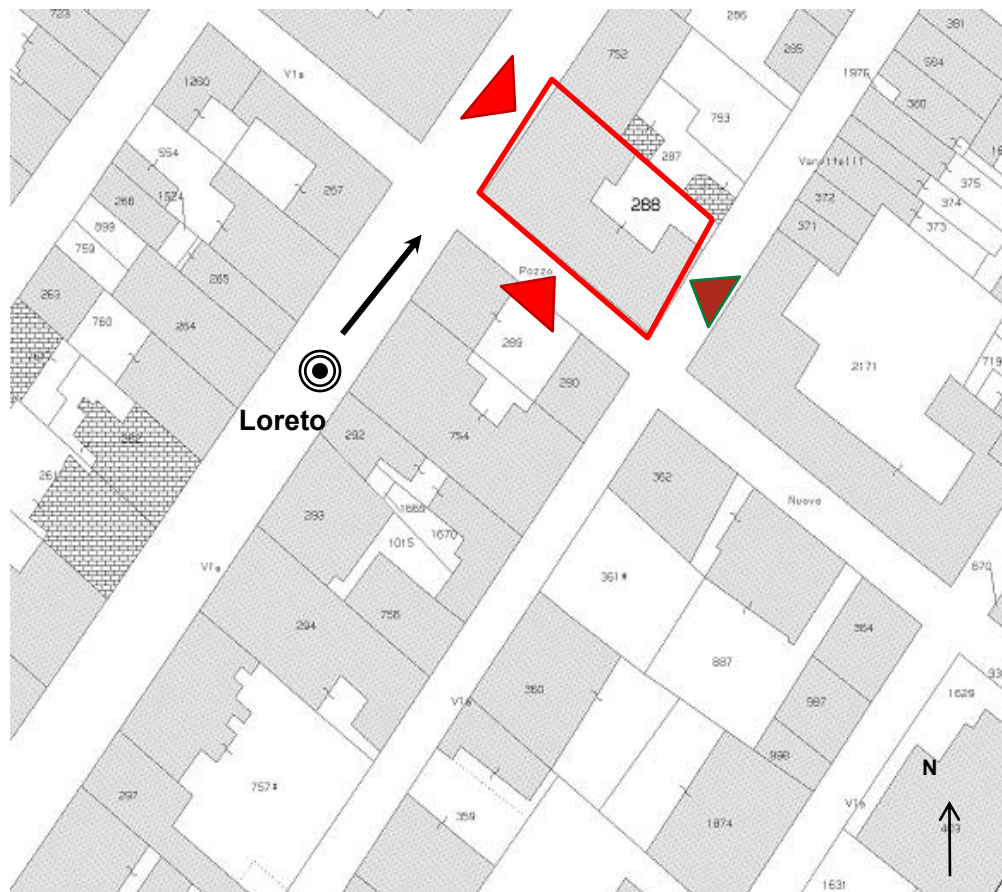
Zona collinare e montuosa ●



Indirizzo: Via Fratelli Branconi n. 53, Rampa Guareschi, Via Vanvitelli - Loreto (AN)

NB:

Superficie territoriale – Superficie di un'area di trasformazione che comprende le superfici fondiarie e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**Superficie fondiaria** – Superficie dei singoli lotti edificabili, comprensiva degli spazi aperti di pertinenza degli edifici, escluse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria**Legenda:** ● presente ● non presente



Dati generali

Consistenze

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

Parametri edilizi

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

Comune di Loreto

Mappali terreni:

- NCT
- Foglio 6, p.lla 288

Mappali immobili:

- NCEU
- Foglio 6, Part. 288, Sub.1,2,3,4,5,6

Dati generali

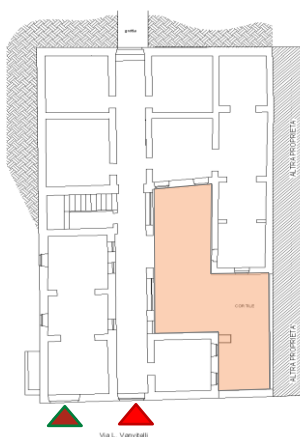
Consistenze

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

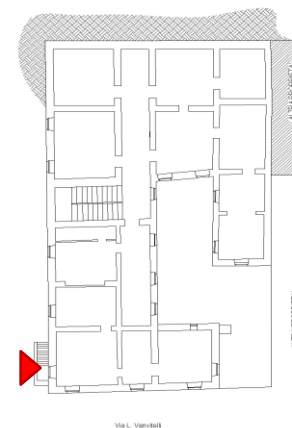
Parametri edilizi

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

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



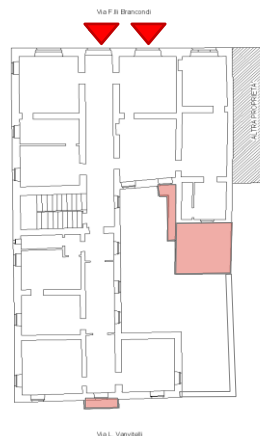
**Piano Primo – Via Vanvitelli
(Seminterrato -1)**



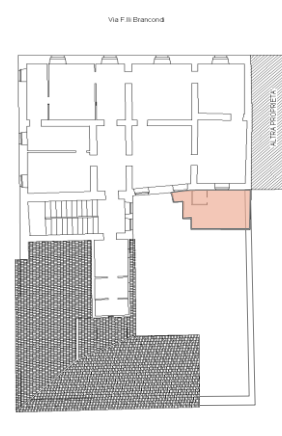
LEGENDA

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

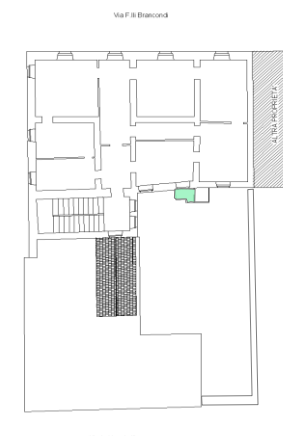
Piano Terra – Via Branconi



Piano Primo – Via Branconi

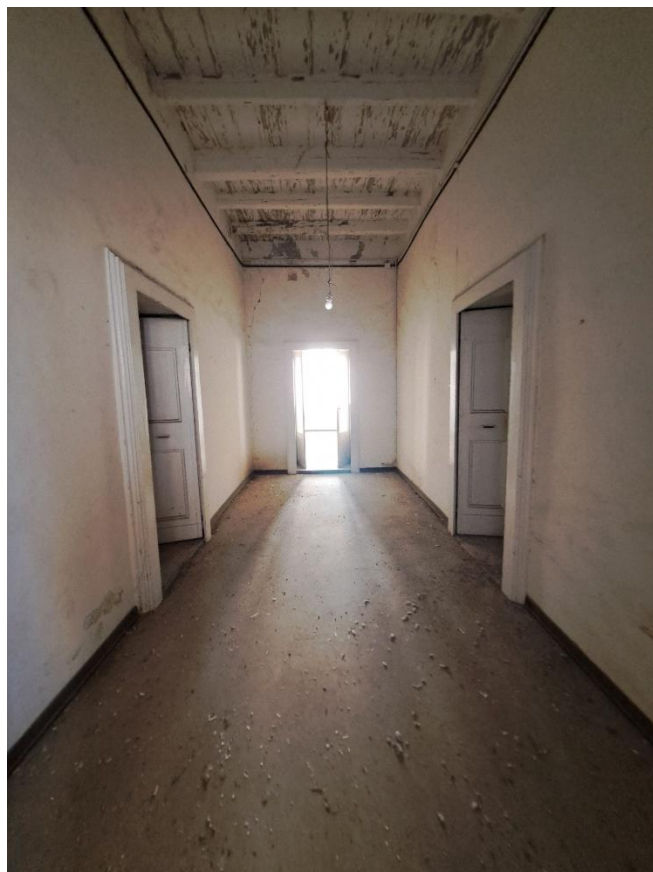


Piano Secondo – Via Branconi









PREMESSE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

INFOMEMO – Casa Nappi – Loreto (AN) Marche

PRINCIPI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IMMOBILE

VINCOLI

ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI

APPENDICE

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

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

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

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

Ancona 16-04-2008

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

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

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

Prat. N. 2927 Allegati
 34.07.01

Responsa del Foglio del
 Div. Sez. N.

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

AGENZIA DEL DEMANIO
 Filiale Marche
 23 APR 2008
 5106

MIBACT

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA - Via Brancati n.35
 C.F. e P.IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50291240 - E-mail d-mur@beniculturali.it

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

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

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

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

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

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

Il Direttore Regionale
 Prof. Paolo Carini

D.P. M.P. Gabriele Di Agostini
 16/04/2008

DD
 16/04/2008

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA - Via Brancati n.35
 C.F. e P.IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50291240 - E-mail d-mur@beniculturali.it

MIBACT

Destinazione urbanistica *Definizione delle Zone Residenziali (Zone Territoriali Omogenee A, B, C) Art. 14 NTA – Zone di interesse storico artistico - A*

Vincoli

- Non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Per l'immobile è stata accertata l'insussistenza dell'interesse culturale, tuttavia restano salvi gli obblighi e le prescrizioni del Dlgs 42/2004 nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite. Il progetto che interessi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla Soprintendenza dei Beni Archeologici delle Marche.
- E' ricompreso nel PPCS Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico – Extramoenia

**Destinazioni d'uso
permesse**

- agenzie viaggio specializzate, presidi o ambulatori medici e/o per prestazioni fisioterapiche, centri di riabilitazione, attrezzature sanitarie etc.
- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago
- punti vendita specializzati per il turismo locale
- le attività ricettive anche a carattere alberghiero e non solo (bar, ristoranti, pizzerie, bed and breakfast),
- artigianato di servizio e artigianato locale, supermercati e magazzini
- Pubblici esercizi, uffici pubblici e uffici privati
- Con la destinazione d'uso ad Attività sociali, attività culturali, ricreative ed sportive, religiose, le attività ricettive.

Categorie e modalità di intervento ammesse: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia condizionata. Conservazione del bene, mediante una coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro, risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della Legge 457/78

- STANDARD E ONERI URBANISTICI - Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
- EVENTUALE ADEGUAMENTO URBANISTICO - Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE DEL COMUNE DI LORETO

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

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

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

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

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

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

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

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

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

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

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE DEL COMUNE DI LORETO

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

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

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

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

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

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

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

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

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con gli assi strategici che l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dei Piani Città degli Immobili pubblici, definisce gli Assi Strategici per orientare gli interventi sul patrimonio pubblico e i più ampi processi di rigenerazione territoriale e urbana, come sotto elencati:

ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

Creazione di città più vivibili attraverso la densificazione sostenibile, il riuso degli immobili pubblici e il mix funzionale degli spazi. Riduzione del consumo di suolo e valorizzazione di partenariati pubblico-privati per garantire attrattività economica

ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica

Riduzione delle emissioni, miglioramento della resilienza climatica e adattamento ai cambiamenti attraverso energie rinnovabili, efficienza energetica, soluzioni bioclimatiche e di greening, mitigando fenomeni estremi come siccità, alluvioni e isole di calore

ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse

Ottimizzazione dell'uso delle risorse con economia circolare e gestione ecologica, riducendo rifiuti, favorendo il riuso di materiali e acqua, e incentivando componenti ecocompatibili a basso impatto ambientale per ridurre impronte di carbonio ed energia

ASSE 4 – Qualità ambientale

Rigenerazione degli ecosistemi e aumento della biodiversità con infrastrutture verdi e blu e miglioramento del comfort ambientale con interventi su qualità dell'aria, acqua e suolo, riduzione dell'inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico

ASSE 5 – Transizione energetica

Riduzione della domanda energetica con efficienza, bioclimatica e rinnovabili, migliorando la produzione e gestione dell'energia tramite reti smart, innovazioni di stoccaggio e distribuzione sostenibile, riducendo la dipendenza dalle fonti fossili

ASSE 6 – Mobilità sostenibile

Diminuzione del traffico e dell'inquinamento urbano con il potenziamento del trasporto pubblico, della sharing mobility e delle tecnologie ICT. Ampliamento delle reti ciclabili e pedonali, sviluppo di infrastrutture per veicoli elettrici e promozione di sistemi di mobilità integrata per una città più accessibile ed efficiente

ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale

Rafforzamento della coesione sociale e della partecipazione attiva attraverso processi decisionali inclusivi, attività culturali, aggregazione, reti sociali e sensibilizzazione per una gestione condivisa delle risorse

ASSE 8 – Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

Creazione di ambienti inclusivi e accessibili per tutte le categorie di utenti, garantendo servizi di prossimità e applicando i principi dell'universal design. Miglioramento della sicurezza e del benessere psico-fisico e sociale per una fruizione equa e di qualità degli spazi urbani

ASSE 9 – Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura

Rafforzamento dell'identità culturale e scientifica attraverso iniziative partecipative, tutela del patrimonio materiale e immateriale e ampliamento dell'accesso alla cultura con soluzioni immersive e reti di cooperazione culturale a livello nazionale e internazionale

ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

Recupero e valorizzazione del patrimonio storico. Integrazione delle strategie ambientali con la tutela storica e promozione di una manutenzione preventiva per garantire una gestione sostenibile e durevole del patrimonio.

PREMESSE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

INFOMEMO – Casa Nappi – Loreto (AN) Marche

PRINCIPI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IMMOBILE

VINCOLI

ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI

APPENDICE

Per la valorizzazione dell'immobile oggetto del presente information memorandum è stata individuata la **Concessione di valorizzazione**, permettendo all'operatore privato di svolgere all'interno un'attività economica che consenta il recupero dell'investimento

**Art. 3-bis L.23 novembre 2001 n.410**

Concessione di valorizzazione

1. I beni immobili di proprietà dello Stato [...] possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di **recupero, restauro, ristrutturazione** anche con l'introduzione di **nuove destinazioni d'uso** finalizzate allo **svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini**

2. Ai Comuni interessati dal procedimento di cui al comma 2 [Conferenza dei servizi e accordi di programma] è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai Comuni è, altresì, riconosciuta una somma [tra il 50% e il 100%] del contributo di costruzione dovuto [oneri di urbanizzazione]

4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

4-bis. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni [...], il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato

- La concessione di valorizzazione è un istituto che è stato creato ad hoc per l'Agenzia del Demanio per valorizzare gli immobili non alienabili dato il vincolo del MIC; in seguito ne è stato concesso l'utilizzo anche agli Enti Locali
- La concessione di valorizzazione si caratterizza per la finalità di **valorizzare beni strumentali**, non utilizzati per le funzioni istituzionali
- Durata della concessione(*) e eventuale canone a valore di mercato(**) da tarare in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa
 - ✓ Nella prassi non è previsto che sia l'Agenzia a corrispondere un canone al concessionario
- La proprietà del bene, durante il periodo di concessione, rimane in capo all'Agenzia; al termine del periodo, il **concessionario ha il diritto di prelazione per l'acquisto del bene** al prezzo di mercato, in caso di decisione di cessione di questo da parte dell'Agenzia

(*) *min 6 anni – max 50 anni*

(**) *nella prassi viene richiesto agli OE di indicare il canone e poi viene valutato dall'Agenzia; il canone può essere minore durante l'esecuzione dei lavori (10% del canone a regime)*

- Nella fase di **progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione**, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).
- In particolar modo, gli **elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione** da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali. In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.
- La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.
- I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

PREMESSE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

INFOMEMO – Casa Nappi – Loreto (AN) Marche

PRINCIPI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IMMOBILE

VINCOLI

ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI

APPENDICE

ALLEGATI TECNICI ALL'INFO MEMO

- CDU vigente,



COMUNE DI LORETO
IV SETTORE - Urbanistica
P.zza Garibaldi, 1 - Tel. 071.7505640 - Fax 071.92038608

Loreto, 22/06/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
n.36/2026

IL RESPONSABILE IV SETTORE

- Vista la richiesta dell'AGENZIA DEL DEMANIO con nota prot. n.15275 del 12/06/2026;
- Visto il vigente PRG pubblicato sul BUR n.15 del 12/02/2009 e smi
- Visto l'Art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e smi;

CERTIFICA

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

La stessa è inoltre ricompresa in una più ampia zona assoggettata a Piano Particolareggiato del Centro Storico denominato "PPCS Extramoenia".

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

M.Ca

IL RESPONSABILE IV SETTORE
Dott. Arch. Claudio Agostinelli



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate. Si esclude sostituirlo il documento cartaceo e la firma autografa.

U
COMUNE DI LORETO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
PROTOCOLLO N. 0016098/2026 del 22/06/2026
Firmatario: M.Ca

Si allegano: Estratto di Mappa Catastale;
Stralcio PRG e NTA.