

INFORMATION MEMORANDUM

Settembre 2016



Torre D'Ayala, Taranto

Indice

<i>Premessa</i>	pag 04
1. Indicazioni progettuali	
1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE”	pag 07
1.2 Principi generali	pag 08
1.3 Vantaggi del network e del brand	pag 10
1.4 Nuove funzioni	pag 11
1.5 Modalità di intervento	pag 14
1.6 Valorizzazione di Torre D’Ayala	pag 19
1.7 Opportunità	pag 21
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 24
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 25
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 31
2.4 Offerta turistica	pag 36
2.5 Tessuto socio-economico	pag 39

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 40
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 41
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 42
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 40
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 44
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 46

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 49
4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)	pag 50
4.3 Percorso amministrativo	pag 51

Premessa

Nell'ambito del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul compendio denominato "Torre D' Ayala" di Taranto, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

L'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio dedicato all'affidamento in concessione di valorizzazione di FARI, TORRI O EDIFICI COSTIERI, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.

"Valore Paese – DIMORE" è un progetto volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.

Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.

Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

“FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” si inserisce nell’ambito di “Valore Paese – DIMORE” ed è promosso **dall’Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva, Agenzia Nazionale Giovani e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani.**

Il progetto interessa una rete di immobili da valorizzare secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In coerenza con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

Questa è l’occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell’ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgono attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.

Open Days, ovvero giornate di apertura al pubblico degli immobili “Ex Convento S. Domenico Maggiore Monteoliveto” e “Torre d'Ayala”, sono state organizzate nel mese di settembre 2016, con il sostegno del WWF Italia e del Touring Club Italia, riscuotendo un interesse notevole e una grande partecipazione.

Le giornate di apertura hanno contribuito a consolidare il processo partecipativo alla base del progetto Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI, a completamento della lunga e complessa attività di concertazione istituzionale con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) per definire congiuntamente le possibili forme di valorizzazione.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

Nel presente documento verranno forniti i dettagli descrittivi sull'immobile e sul contesto di riferimento, così come verranno richiamate le linee guida del progetto Valore Paese – DIMORE, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso i requisiti di qualità promossi dall'iniziativa.



® marchio depositato
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il tratto distintivo del progetto “Valore Paese – DIMORE” consiste nella specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra – alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi culturali, costitutivi del *brand* stesso.

L’interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili per ciascuna “dimora”, a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità del loro recupero (materiale, fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il pregio storico-artistico dell’immobile

In relazione al valore storico-architettonico e paesaggistico degli immobili, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di “buone pratiche” di tutela e conservazione. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno soggette, ai sensi dell’art. 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze e al successivo iter dell’Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni di interesse culturale e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un’idea di recupero e rivitalizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico artistico, di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

Modello di struttura turistico - culturale

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e coerenti con le attività turistico-ricettive e culturali, che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili.

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra - alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. All'offerta strettamente ricettiva dovranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni etc.).

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzazione altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.

In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – DIMORE" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del network

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale.

Vantaggi del brand

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Aspetti generali

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” punta alla definizione di un **modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascuna "dimora", che offra una vasta gamma di servizi culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.**

Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di recupero degli immobili, la loro integrità materiale, le loro caratteristiche architettoniche, storico artistiche e paesaggistiche, i loro caratteri distributivi e dimensionali, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri degli edifici, valorizzandone le potenzialità d'uso.

Nello specifico, le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano sia soluzioni più tradizionali, legate all'ospitalità alberghiera ed extra - alberghiera, che alla ricettività in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o “locali a tema” per il tempo libero).

Altro elemento distintivo del *network*, che meglio chiarisce il modello di ricettività, sono i servizi culturali. Un concetto complesso e sfaccettato che potrà trovare espressioni più contemporanee – moda, spettacolo, eventi – o più tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattive dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, enogastronomia, artigianato, identità locali etc.)

Sulla base dei possibili servizi culturali caratterizzanti le “dimore”, si riportano di seguito alcune soluzioni considerate nell'ambito del progetto “Valore Paese – DIMORE”, puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.

✓ Dimora storica

Edificio di notevole pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni. Tipologie connotate dalla storia, dall'arte e da significativi elementi identitari. Struttura ricettiva di lusso, dal gusto classico, corredata da servizi culturali di forte impronta storica, musei, spazi per eventi e manifestazioni tradizionali etc. Struttura inserita preferibilmente in città d'arte.

✓ Resort

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività di lusso, corredata da “servizi classici di supporto all'attività alberghiera”, legati al settore della convegnistica, del benessere e del leisure etc. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, centri d'arte e contesti esclusivi di pregio paesaggistico.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

✓ Dimora Design/Boutique/Charme

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni, con un buon livello di trasformabilità tale da accogliere una ricettività di lusso, glamour e dal gusto contemporaneo, corredata da servizi culturali di tipo espositivo, legati ad eventi e manifestazioni dell'industria creativa in genere (musica, moda, arte e design etc.). Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri d'arte.

✓ Dimora Care Hotel

Edifici/complessi di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della "cura", corredata da servizi culturali legati al benessere fisico, alla formazione scientifica e alla ricerca medica. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri business, città universitarie.

✓ Dimora Campus Hotel

Edifici/complessi di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della formazione universitaria anche internazionale, corredata da servizi culturali legati alla convegnistica, all'alta formazione e ai diversi settori della ricerca e sperimentazione. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, città universitarie.

✓ Dimora Faro/Torre-Edificio Costiero

Edifici di piccole/medie dimensioni, tipologie architettoniche peculiari e complessi architettonici di pregio inseriti in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare-di nicchia, che guardi anche al modello "lighthouse accomodation", in grado di accogliere attività turistico-ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, culturali, promozionali e una vasta gamma di servizi, eventi ed attività legati soprattutto alla natura, all'ambiente, alla scoperta del territorio, al relax, allo sport e al wellness.

✓ Dimora Isola Hotel

Edifici di dimensioni medio-piccole, dislocati in piccole isole, contesti esclusivi, di notevole bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività di lusso con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Attività turistico ricettive extra - alberghiere

È possibile far riferimento anche a **forme di ricettività extra - alberghiera, che offrono interessanti modelli di turismo sostenibile (ecoturismo, cicloturismo, turismo rurale, verde, culturale), alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale** o il tessuto storico, e dando vita in alcuni casi a spazi realizzati in forma di strutture removibili o semi-removibili:

- Ostelli, b&b, case per ferie;
- Case studio, campus, campi soggiorno-lavoro (archeologia, restauro, agricoltura etc.);
- Fattorie didattiche;
- Agriturismi;
- Campeggi;
- Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità;
- Etc.

Attività ricettive di tipo ricreativo, ristorativo, sociale, culturale

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad **attività ristorative, ricreative, sociali, culturali, di scoperta del territorio (servizi ristorativi, locali tematici, botteghe d'artigianato etc.)**, non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra – alberghiera, dei quali si riportano alcuni esempi:

- Arte, fotografia, architettura ,design, moda, musica, spettacolo;
- Culto e religioni;
- Ricerca e formazione;
- Informazione e nuove tecnologie;
- Industria Creativa;
- Enogastronomia e slowfood;
- Produzioni locali e artigianato;
- Eventi: celebrazioni, convegni, workshop;
- Cura e benessere;
- Scoperta del territorio;
- Sport e tempo libero;
- Etc.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale.

L’idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo “sostenibile”, legati alle tematiche dell’**eco-sostenibilità**, della **compatibilità** e dell’**efficienza energetica**, così da lasciare all’edilizia storica, con specifici accorgimenti, la giusta competitività e la possibilità di accogliere i diversi aspetti dell’ospitalità, della ricettività e della cultura, nel rispetto del vissuto di cui è testimone.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l’analisi dei diversi aspetti dell’edificio storico, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela e alla salvaguardia dei caratteri architettonici, strutturali e decorativi, all’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come il recupero funzionale dei manufatti ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi **integrità materiale, di minimo intervento, di compatibilità e possibile reversibilità degli interventi operabili**.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili sia come riferimento per le fasi di diagnostica e di impostazione dell’idea progettuale di “DIMORA” intesa come possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto paesaggistico, di contemperamento tra **permanenza della materia del costruito storico ed innovazione tecnologica**, di rispondenza tra **caratteristiche architettonico distributive e potenzialità funzionali**.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti 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.

Soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il suo intorno, in una logica di riqualificazione armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.

Interventi, quindi, che nel loro complesso valorizzino l'identità del bene, guardando alle caratteristiche del tessuto urbano o extraurbano di appartenenza ed in generale dell'insediamento (componente storico-culturale, naturale e paesaggistica).

Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la **riscoverta di percorsi esistenti nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.**

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche dell'immobile, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

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, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo** iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per **interventi reversibili, 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.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la **concezione e le tecniche originarie della struttura**, nonché azioni significative stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla **manutenzione e restauro degli elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione**. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

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 fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

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 siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, 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.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

Contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche storicizzate di rilievo; ove possibile la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo e dei collegamenti verticali non meccanizzati (adeguamento alla normativa vigente); l'eventuale rimozione di elementi di collegamento esterni, leggibili come superfetazioni, valutati in contrasto con la panoramicità e l'esclusività paesaggistica dei luoghi.

Soluzioni impiantistiche

In generale contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

Nel caso specifico della tipologia faro/torre ed edifici costieri le soluzioni adottate dovranno tener conto di tutte le restrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e salvaguardia delle aree naturali di particolare interesse, anche in deroga, previo parere dei competenti Enti in materia di tutela, alla normativa di carattere generale in materia di adattamento e riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione di Torre D'Ayala

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 – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto:

- è stato sottoscritto, in data 13.09.2016, il **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Taranto** per la valorizzazione degli immobili ricadenti nel Comune di Taranto, tra cui l'immobile denominato "Torre D'Ayala";
- è stato espresso **parere favorevole da parte del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Puglia alla concessione** in uso dell'immobile denominato "Torre D'Ayala" ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con D.C.P.C. n. 170 del 28.06.2016

In coerenza con il progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio e alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità.

Nello sviluppo del progetto di recupero e trasformazione dell'immobile andrà tenuto in considerazione il rapporto con le preesistenze storico, artistiche e paesaggistiche, e la relazione con i grandi attrattori e le eccellenze del territorio tarantino, con particolare riguardo alle peculiarità emergenti, nonché alle relazioni tra il paesaggio aperto e la città costruita.

L'operazione potrà dare vita ad una "dimora", espressione della forte identità del territorio, dove oltre alle tradizionali attività turistico - ricettive potranno trovare sede anche modelli di turismo sostenibile alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico, nonché attività e luoghi di relazione rivolti ai cittadini e ai turisti, spazi dedicati al tempo libero, ad eventuali attività culturali all'aperto, legate alla coltivazione e alla promozione dei prodotti locali.

L'obiettivo che ci si propone con questo progetto è quello di garantire la conservazione e la valorizzazione promuovendo l'utilizzo e l'impiego di materiali idonei ed ecocompatibili che non danneggino o alterino il valore storico culturale della struttura, quale esempio di architettura ionica. In quest'ottica, pertanto, non saranno previste realizzazioni di nuove volumetrie e l'alterazione dei prospetti; verrà posta particolare attenzione all'efficientamento energetico e alla progettazione degli impianti tecnologici.

Sarà promossa la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, i punti strategici, collegati tra loro e fruibili dalla collettività, mirante ad incentivare e a promuovere il turismo sostenibile e la conoscenza e scoperta del territorio, il forte legame tra la città ed il mare.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione di Torre D'Ayala

La valorizzazione dell'immobile punterà, quindi, al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dall'immobile "Torre D'Ayala" nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività compatibili con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato ma anche attività sociali e culturali e/o connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area retrostante.

Nella trasformazione

saranno previsti

la conservazione dei manufatti originari e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologie costruttive tradizionali consolidate nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l'entroterra e il mare.

non saranno previste invece

la realizzazione di nuove volumetrie, l'alterazione dei prospetti, nonché l'installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale.

1. Indicazioni progettuali

1.7 Opportunità

Attuazione art. 8 del D.L. n. 1/2015, c.d. “Salva Ilva”

È stato pubblicato il 5 gennaio in Gazzetta Ufficiale il Decreto legge salva-Ilva, approvato dal Consiglio dei Ministri e convertito in Legge 20/2015 del 04.03.2015

Il provvedimento intende imprimere una svolta negli interventi di bonifica, riqualificazione e rilancio della città e dell'area di Taranto, con particolare attenzione alle emergenze storico-culturali e industriali.

Per la città di Taranto il Decreto prevede misure di semplificazione e accelerazione volte a favorire interventi di riqualificazione urbanistica, storica e culturale, affidate ad un tavolo istituito presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Ad integrazione del progetto per la riqualificazione urbana del quartiere Tamburi presentato per il 'Piano nazionale per le Città', il Comune di Taranto presenterà un Piano di interventi per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione della città vecchia di Taranto, che godrà di una semplificazione e accelerazione dei tempi di realizzazione.

Il Decreto rappresenta un'opportunità decisiva per acquisire risorse finanziarie da impiegare nella Città Vecchia e si pone come base per attivare una joint venture pubblico-privato in grado di massimizzare gli apporti positivi delle parti coinvolte e rilanciare l'immagine della Città utile a riconquistare fiducia e capacità attrattive.

#OpenTaranto - Il concorso internazionale di idee per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione della Città Vecchia di Taranto è un'iniziativa funzionale all'attuazione del Contratto Istituzionale di Sviluppo (CIS) “per il superamento della peculiare situazione dell'Area di Taranto” D.L.n.1/2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 20/2015. L'iniziativa è sostenuta direttamente dal Governo (delibera CIPE n. 100/2015), ed è stata affidata ad INVITALIA in coordinamento con la Struttura di Missione Poin Attrattori, L'Aquila, Taranto presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri. Le attività sono svolte in condivisione con il Comune di Taranto.

1. Indicazioni progettuali

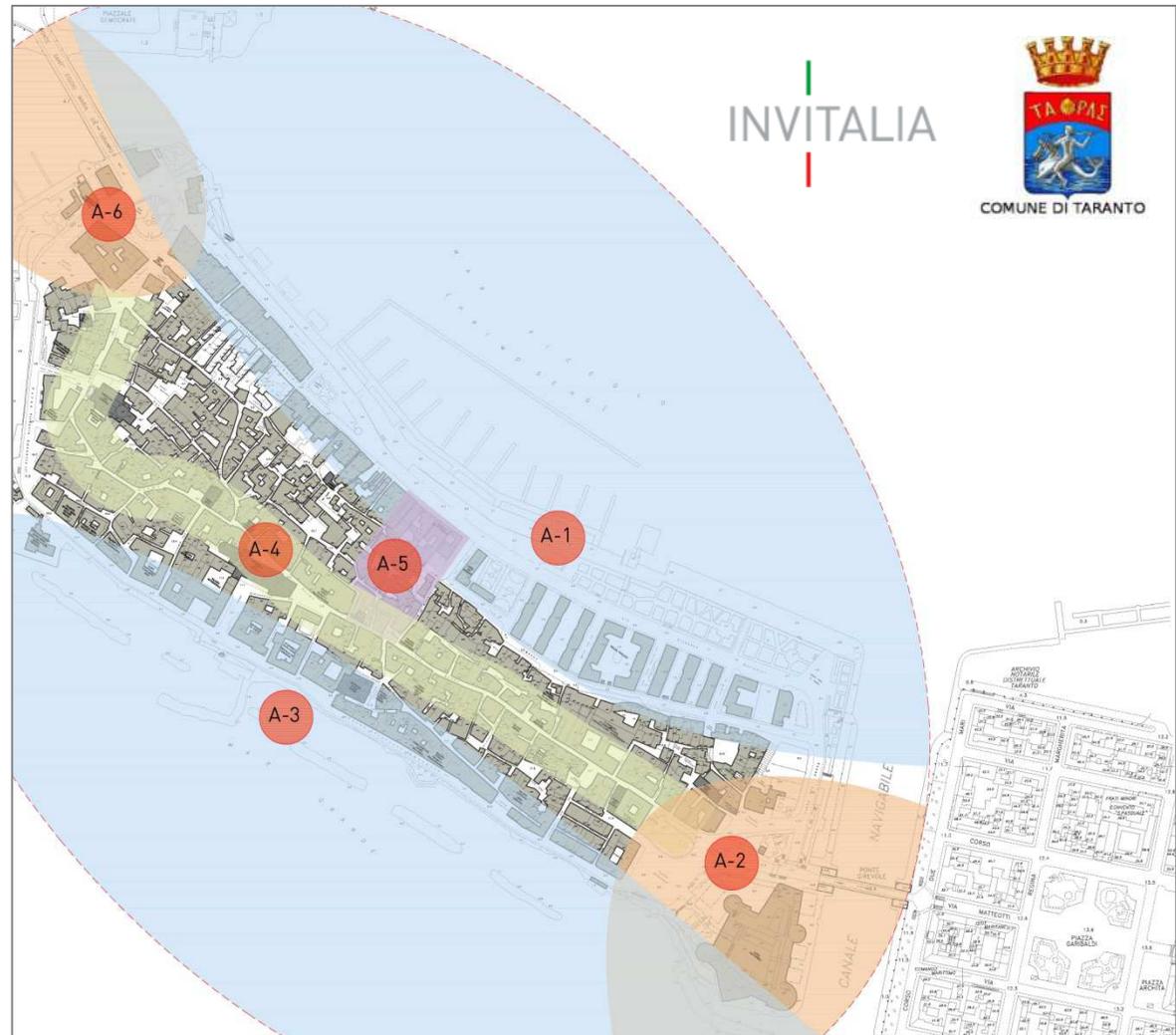
1.7 Opportunità

Invitalia, l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. di proprietà del Ministero dell'Economia, con determina a contrarre n. 7 del 06.06.2016, ha bandito un concorso internazionale di idee con l'obiettivo di fornire alla città di Taranto una strategia di rigenerazione urbana completa e sostenibile dal punto di vista economico, sociale e ambientale

Il concorso internazionale di idee è una possibile soluzione per costruire una strategia di sviluppo della Città Vecchia di Taranto, che si basi su un'ottica di ampio respiro, nazionale ed internazionale. Il concorso di idee servirà a individuare la vision più aderente alle specificità e alle potenzialità della Città Vecchia, nella sua centralità fisico-geografica, nella sua stratificazione storica, nella sua relazione con il mare. Le proposte punteranno al recupero urbanistico - nelle sue funzioni pubbliche e residenziali - della Città Vecchia, per valorizzarla anche come attrattore culturale, capace di posizionare Taranto in un sistema turistico di dimensione regionale e nazionale. L'iniziativa è realizzata in collaborazione tecnico-scientifica con l'Istituto Nazionale di Urbanistica.

Raccogliere idee per una strategia do sviluppo della Città Vecchia che comprenda:

- Riqualificazione urbana e ambientale
- Rigenerazione sociale
- Definizione degli interventi prioritari



1. Indicazioni progettuali

1.7 Opportunità

Il Comune di Taranto, con delibera n° 73 del 19.05.2015, ha elaborato un programma di interventi da attuarsi con il sostegno della L.R. 21 del 2008 (Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana).

Tale programma individua all'interno della Città Vecchia, tra gli altri, i seguenti obiettivi:

- ✓ Risanare e destinare a “Uffici Comunali” Palazzo De Bellis (importo € 1.500.000,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Uffici Comunali” Palazzo Troilo (importo € 3.631.900,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Museo” Palazzo Carducci (importo € 3.037.292,62)
- ✓ Risanare e destinare a “Museo” Palazzo D'Ayala (importo € 5.500.000,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Laboratorio Formazione Giovani” Palazzo Delli Ponti (importo € 1.580.172,54)
- ✓ Risanare e destinare a “Attività Socio-Culturali” Palazzo Amati (importo € 1.820.000,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Casa dello Studente” Vico Nove Lune (importo € 2.084.970,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Residenze Sociali” il Patrimonio Residenziale Diffuso (importo € 15.020.640,51)

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

La Puglia

Il territorio della Puglia è pianeggiante per circa il 53%, collinare per il 45% e soltanto il restante 2% è montuoso.

E' una delle regioni con maggiore sviluppo costiero avendo circa 800 Km di coste, in prevalenza basse e sabbiose tranne che nella zona del Gargano e nel sud del Salento dove si presentano alte, scoscese e molto articolate. Il clima mediterraneo consente uno sviluppo turistico durante tutto l'anno, anche se è maggiormente concentrato durante i periodi estivi.

La bellezza paesaggistica si fonde e si esalta con la ricchezza storico artistica, sono presenti numerose aree archeologiche che testimoniano origini preistoriche e ricchissime civiltà antiche, Taranto in particolare ha origini greche, Brindisi è stata un'importante città romana, Bari con la sua città vecchia conserva pregevoli caratteristiche medievali, Lecce offre straordinari esempi del periodo Barocco.



Taranto viene definita la "Città dei due mari" per la sua posizione geografica a cavallo tra Mar Grande e Mar Piccolo, ed anche la "Terra dei delfini" per lo storico insediamento di un gruppo di cetacei oltre gli isolotti di San Pietro e San Paolo. Ha un ricchissimo patrimonio storico-culturale, è stata fondata dagli spartani ed è l'unica colonia spartana al di fuori del territorio della Grecia, i numerosi resti archeologici di età greco-romana sono visibili in uno dei più importanti musei archeologici nazionale, il MARTA.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

- Autostrada A14 Bologna – Taranto (barriera Massafra) da e per l'Italia settentrionale
- S.S. 100 di Gioia del Colle da e per Bari
- S.S. 106 Jonica da e per Reggio Calabria
- S.S. 172 dei Trulli da e per Martina Franca
- S.S. 689 del Porto di Taranto
- S.S. 7 via Appia da e per Brindisi a est e Matera a ovest
- S.S. 7 ter Salentina da e per Lecce

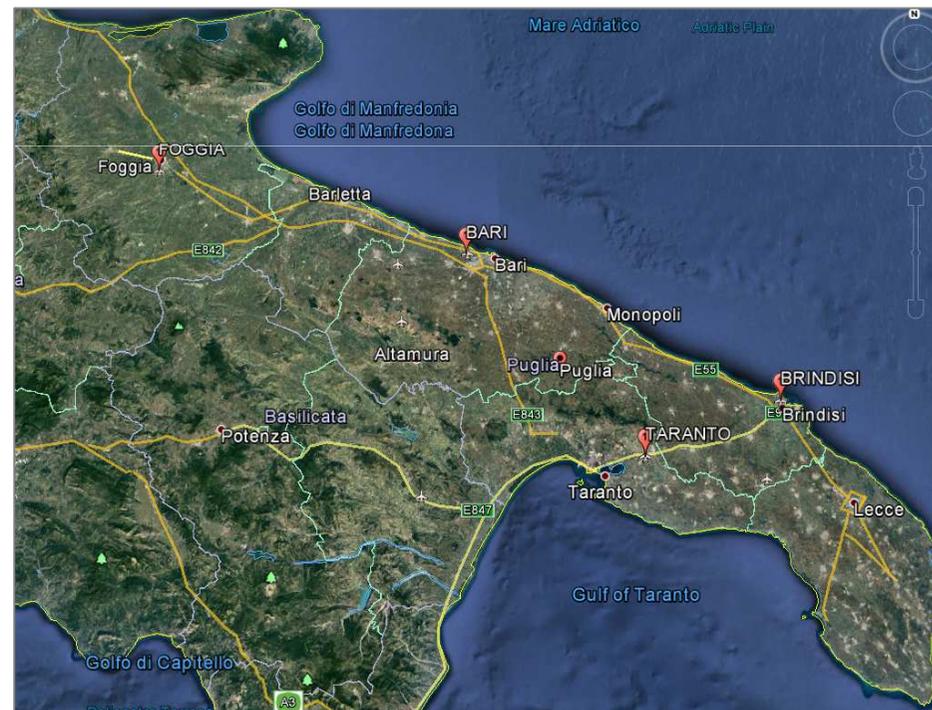
Ci sono servizi di autolinee pubbliche e private che garantiscono collegamenti sia locali tra i maggiori centri, sia nazionali il resto del territorio (Fal, FSE, SITA, Marozzi, Marino, FlixBus)

Collegamenti ferroviari

- Ferrovie dello Stato collegano le principali città della Puglia (Polignano a Mare, Lecce, Taranto, Brindisi) con il resto dell'Italia (Roma, Milano, Torino, Venezia, Bolzano, Trieste).
- Ferrovie del Nord Barese collegano Bari con i paesi a Nord della sua provincia (Bitonto, Terlizzi, Ruvo di Puglia, Corato, Andria e Barletta).
- Ferrovie Sud Est collegano Bari e altri paesi dell'entroterra pugliese (Alberobello, Cisternino, Martina Franca, Lecce, Otranto, Gallipoli)
- Ferrovie Apulo Lucane collegano Bari alla Basilicata
- Ferrovie del Gargano sono ideali per gli spostamenti tra Vieste, Peschici, San Menaio, Manfredonia, Mattinata, Vico del Gargano.

Collegamenti aerei

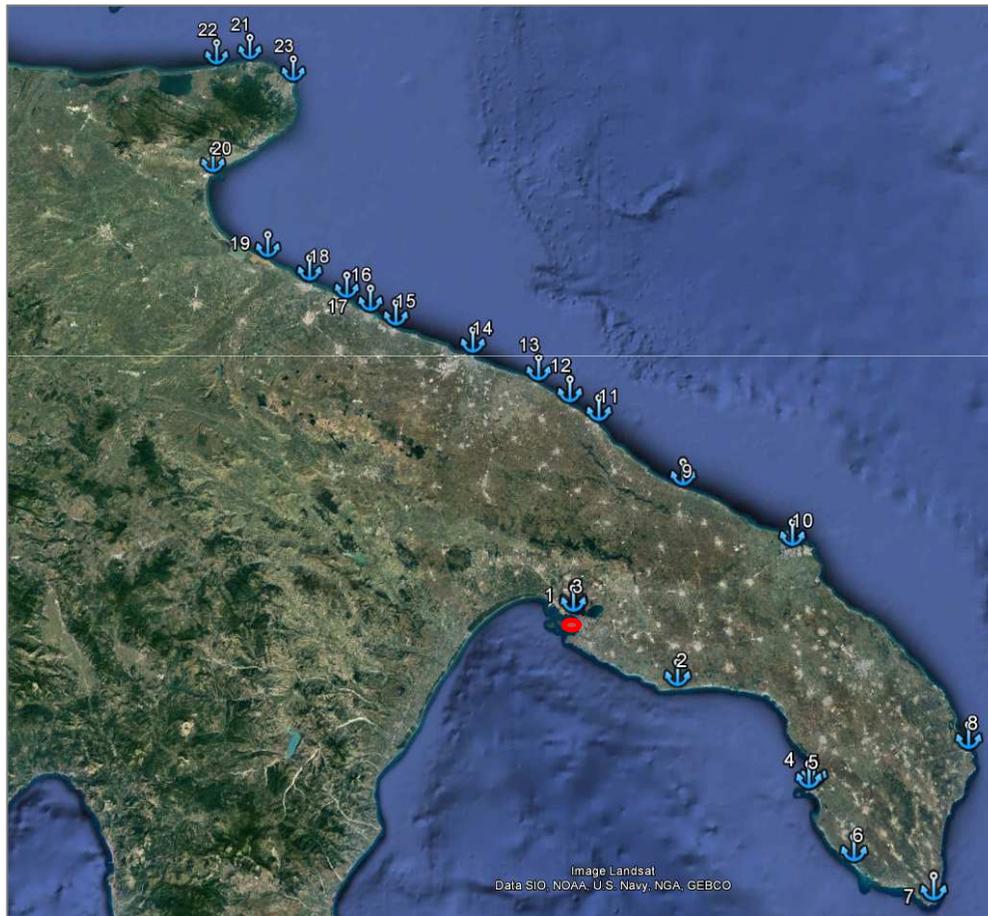
- L'aeroporto internazionale di Bari (Aeroporto Bari - Palese) dedicato a Karol Wojtyła, è il principale aeroporto pugliese, situato a 8 km di distanza dal centro di Bari;
- L'aeroporto di Brindisi denominato Papola Casale, garantisce i collegamenti con una parte del territorio pugliese a forte vocazione turistica;
- L'aeroporto di Foggia "Gino Lisa" è un aeroporto civile situato a circa 3 km dal centro della città di Foggia, raggiungibile con il servizio bus e con navetta;
- L'aeroporto di Taranto-Grottaglie "Marcello Arlotta" è un aeroporto pugliese di rilevanza nazionale, situato nel territorio di Grottaglie (TA), da cui dista 4 km.



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale



Elenco e localizzazione dei porti

- 1) Porto di Taranto
- 2) Porto di Campomarino – Maruggio
- 3) Molo di S. Eligio
- 4) Porto Gaio di Gallipoli
- 5) Porto San Giorgio di Gallipoli
- 6) Porto di Torre San Giovanni d'Ugento
- 7) Porto di Santa Maria di Leuca
- 8) Porto di Otranto
- 9) Porto di Villanova di Ostuni
- 10) Porto di Brindisi
- 11) Porto di Monopoli
- 12) Porto di Polignano
- 13) Porto di Mola di Bari
- 14) Porto di Bari
- 15) Porto di Molfetta
- 16) Porto di Bisceglie
- 17) Porto di Trani
- 18) Porto di Barletta
- 19) Porto di Margherita di Savoia
- 20) Porto di Manfredonia
- 21) Porto di Peschici
- 22) Porto di Rodi Garganico
- 23) Porto di Vieste e Sant'Eufemia

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale



Elenco e localizzazione dei porti

- **Porto di Taranto:** fra i primi in Italia per traffico di merci, è localizzato sulla costa settentrionale dell'omonimo golfo e riveste un ruolo importante sia da un punto di vista commerciale che strategico. Le installazioni del porto mercantile ed industriale sono distribuite lungo il settore nord occidentale del Mar Grande, ed immediatamente al di fuori di esso in direzione ovest.
- **Porto di Bari:** é diventato uno degli scali passeggeri e crocieristici piú importanti del Mediterraneo ed offre collegamenti diretti con i paesi Balcani ed il Medio Oriente. Da qui partono i traghetti per Albania, Montenegro e Grecia; è situato a nordovest della città vecchia ed i suoi confini sono compresi ad ovest dal molo San Cataldo ed a est dal nuovo molo Foraneo. Collocato a Sud-Est dell'Italia è uno scalo polivalente in grado di rispondere a tutte le esigenze operative.
- **Porto di Brindisi:** situato a nordest della città, è un porto turistico, commerciale e industriale tra i più importanti del mar Adriatico. Il traffico turistico riguarda i collegamenti con la penisola Balcanica e la Turchia, mentre il traffico mercantile concerne carbone, olio combustibile, gas naturale, prodotti chimici.



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza Immobile (km)
PORTO DI VIESTE E DI SANTA EUFEMIA	750	60	4	Energia elettrica, acqua, carburante, gru, docce, scivolo, servizi antincendio ed igienici, sommozzatori, ormeggiatori, riparazioni elettriche, vhf	273
PORTO DI SANTA MARIA DI LEUCA	700	40	-	Distributori di benzina e gasolio, acqua, energia elettrica, scalo di alaggio, servizi igienici ed antincendio, riparazione motori ed elettriche, ormeggio, rimessaggio	140
PORTO DI OTRANTO	390	20	3	Carburante, acqua, vhf, energia elettrica, gru, docce, scalo di alaggio, travel lift, riparazione motori ed elettriche	137
PORTO GAIO DI GALLIPOLI	200	18	5	Carburante, energia elettrica, gru, docce, acqua, travel lift, ormeggiatori, vhf, scivolo, scalo di alaggio, servizi igienici, riparazioni elettriche, riparazioni motori	95
PORTO SAN GIORGIO DI GALLIPOLI	150	7	-	Fontanella acqua - scivolo per barche - gru fissa fino a 3 t - rimessaggio all'aperto - riparazione vele - sorveglianza - servizi antincendio - ritiro rifiuti - servizi igienici	95
PORTO DI MARUGGIO CAMPOMARINO	300	20	4	Carburante, acqua, energia elettrica, scivolo, scalo di alaggio, riparazione motori e riparazione elettriche, gru, docce, servizi igienici e antincendio	37
PORTO DI BISCEGLIE	530	25	3	Carburante, acqua, energia elettrica, gru, docce, scivolo, vigilanza, servizi antincendio, ormeggio, raccolta rifiuti	134
MOLO S. ELIGIO	254	40	7	VHF, COMBUSTIBILE ACQUA ELETTRICITA' GRU DOCCE	5
PORTO DI TRANI	550	35	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, servizi igienici.	142
PORTO DI TORRE S. GIOVANNI D'UGENTO	200	-	-	-	120

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

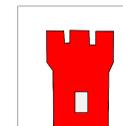
Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza immobile (km)
PORTO DI RODI GARGANICO	310	45	-	Carburante, energia elettrica, acqua, vigilanza, docce, gru	325
PORTO DI VILLANOVA DI OSTUNI	250	24	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scivolo, docce, gru, servizi igienici, riparazione motori	67
PORTO DI MARGHERITA DI SAVOIA	200	10	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scivolo, gru, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, serv. igien.	169
PORTO DI MANFREDONIA	356	20	7	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, ormeggiatori, docce, servizi antincendio	222
PORTO DI MONOPOLI	80	110	6,7	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, travel lift, scivolo, gru, sommozzatori, rimessaggio, riparazione motori, riparazioni elettriche, ritiro rifiuti	67
PORTO DI POLIGNANO	316	-	-	Carburante, energia elettrica, acqua, docce, gru, sommozzatori, ormeggiatori, rimessaggio, riparazione motori, riparazioni elettriche, scarico acque nere, vhf	74
PORTO DI MOLA DI BARI	150	18	4,6	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, servizi igienici	87
PORTO DI BARLETTA	168	35	-	-	155
PORTO DI MOLFETTA	200	12	-	Distributore di carburante, energia elettrica, 8 scali d'alaggio fino a 150 t, gru mobile, travel lift fino a 180 t; rimessaggio; officine motori; assistenza elettrica, riparazione scali in legno, vetroresina e acciaio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, servizio antincendio, ritiro rifiuti, parcheggio auto	125
PORTO DI PESCHICI	50	8	-	Distributore di carburante SIF in banchina, acqua, gru mobile fino a 3 t, servizi igienici, docce - parcheggio auto, vhf	336

2. Inquadramento territoriale

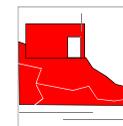
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza immobile
PORTO DI BARI	230	12	2,5	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, travel lift, scivolo, scalo di alaggio, gru, sommozzatori, vhf	100
PORTO DI BRINDISI	638	35	-	Carburante, en. elettrica, acqua, travel lift, scivolo, gru, docce, bagni, carrelli trasporto, raccolta rifiuti, sommozzatori, ormeggiatori, rimessaggio, riparazione, vhf, imp. antincendio	74
PORTO DI TARANTO	254	40	10	Carburante, energia elettrica, acqua, travel lift, scivolo, gru, sommozzatori, rimessaggio, riparazione motori	5



Torre d'Ayala



Ex Convento S. Domenico Maggiore Monteoliveto

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di Taranto

Per la sua posizione geografica a cavallo tra Mar Grande e Mar Piccolo, Taranto è conosciuta come "città dei due mari".

Presentando una morfologia del territorio prevalentemente pianeggiante, la città si estende per 249,86 km² lungo tre penisole naturali ed un'isola artificiale; quest'ultima, nucleo storico dell'abitato, si è formata durante la costruzione del fossato del Castello Aragonese.

La storia di Taranto e della sua ricca provincia è testimoniata dai resti conservati nel Museo Nazionale Archeologico di Taranto (MARTA), fra i più importanti d'Italia ed istituito nel 1887.

Oltre al bellissimo museo diverse sono le attrazioni turistiche nella città di Taranto: il bellissimo Castello Aragonese, il ponte girevole, la città vecchia, le chiese di San Domenico e san Cataldo, le colonne doriche del tempio di Poseidon, gli ipogei Tarantini, il bellissimo lungomare e le strade principali del centro cittadino, Via d'Aquino e via di Palma.

Il problema dell'inquinamento in città è particolarmente sentito a causa delle emissioni delle industrie del suo territorio molte delle quali sono oggetto di bonifica.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di Taranto

Patrimonio storico – culturale:

- ❖ Castello Aragonese
- ❖ Palazzo Imperiali
- ❖ Palazzo Arcivescovile
- ❖ Palazzo Carducci – Arsenisio
- ❖ Palazzo De Beaumont (e Ipogeo Bellacicco)
- ❖ Palazzo del Governo
- ❖ Palazzo Galeota
- ❖ Palazzo Pantaleo
- ❖ Palazzo Giannuzzi Corcioli
- ❖ Arco di Sant' Angelo o Porta Napoli
- ❖ Marta Museo Archeologico Nazionale
- ❖ Museo Etnografico “Alfredo Majorano”
- ❖ Museo Oceanografico del CNR
- ❖ Osservatorio Meteorologico e Geofisico
- ❖ Tomba degli Atleti
- ❖ Tempio Dorico
- ❖ Villa Peripato

Chiese:

- ❖ Cattedrale di Taranto (Duomo)
- ❖ Chiesa dei Santi Medici
- ❖ Complesso di San Domenico Maggiore
- ❖ Complesso di Santa Maria della Giustizia
- ❖ Concattedrale Gran Madre di Dio
- ❖ Monastero di San Michele
- ❖ Santuario di Monte Oliveto
- ❖ Chiesa di Santa Lucia
- ❖ Chiesa e Convento di S. Francesco

Patrimonio naturalistico e divertimento:

- ❖ Gravina di San Marco
- ❖ Isole Cheradi
- ❖ Isola di San Paolo
- ❖ Parco Pineta Cimino

Enogastronomia:

- ❖ Vini DOC e Olio extra vergine di oliva D.O.P.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Le industrie culturali rappresentano il macro settore economico che più è capace di sostenere le nuove sfide della globalizzazione dei mercati, di posizionare Taranto e la Puglia a livelli elevati nei ranking nazionali ed internazionali con un impatto rilevante e trainante sul sistema economico.

Valorizzare il Patrimonio storico, artistico e il paesaggio, sollecitare azioni per una presa di coscienza a livello nazionale ed accrescere con strumenti opportuni l'attrattività del territorio. Servizi culturali come servizi alla persona.

Una visione strategica globale può disegnare il profilo creativo e culturale del nostro territorio: un paese che sa conservare il suo passato, e soprattutto produrre il suo futuro nel campo della cultura.

Taranto e il territorio pugliese devono e possono cogliere quest'occasione di ridisegnare gli orizzonti urbani, secondo quello che è il modello della nuova civiltà europea, la civiltà della conoscenza, che prevede, come ricorda l'Agenda Europa 2020, una città "inclusiva, innovativa, sostenibile".



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

La provincia di Taranto si estende su un litorale di 100 km, la prima parte della costa è caratterizzata da una scogliera bassa con insenature e spiaggia di sabbia bianca e fine. Nella parte che da Lizzano arriva fino a Campomarino si possono ammirare alcune Dune tra le più belle d'Italia, alte fino a 12 metri, che sviluppano una rigogliosa macchia mediterranea di ginepri e timo. Taranto e la sua litoranea sono circondati verso l'interno da un altopiano collinare di origine carsica, la così detta Murgia Tarantina, caratterizzato da profonde incisioni dovute ad acqua piovana o ad antichi solchi d'acqua, queste incisioni prendono il nome di Gravine.

L'entroterra tarantino è caratterizzato dalla Valle d'Itria con le sue bellissime costruzioni rurali "i Trulli".

A nord della città di Taranto, il Mar Piccolo si estende per circa 20 Km. Nel bacino sfociano brevi corsi d'acqua costeggiati da preziosi ambienti umidi, come il fiume Galeso decantato da Orazio e Marziale, e rifugio di numerose specie di uccelli acquatici. Da depressioni dei fondali, sgorgano sorgenti sottomarine di fredda acqua ipogea, chiamate localmente citri, in greco caldaie ribollenti. Le sorgenti oltre ad assumere un ruolo fondamentale nel regolare la temperatura delle acque dell'intero bacino, influenzano anche la salinità, che è di poco inferiore a quella del mare aperto rendendolo molto produttivo e pescoso.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico



Sita nel secondo seno del mar Piccolo di Taranto, da molti anni oasi WWF e da poco tempo riserva regionale orientata, **l'oasi La Vela** rappresenta un tesoro per il patrimonio naturalistico della città di Taranto. Ricchissima la flora prevalentemente di tipo alofila (formata da specie adattate a vivere negli ambienti salmastri) ed ancor più ricca ed interessante la fauna caratterizzata sia da specie stanziali (aironi cenerini, garzette, cormorani ecc.) sia migratorie (fenicotteri, cavalieri d'Italia, volpoche, avocette, spatole e tantissimi altri).

Le **isole Cheradi** costituiscono un piccolo arcipelago di isole sul mar ionio a sud ovest di Taranto i cui fondali sono particolarmente interessanti perché conservano diverse tipologie faunistiche di pregio, tra cui alcune interessanti specie di spugne di mare. Spesso è stata notata la presenza di mammiferi quali il delfino. I delfini di Taranto rappresentano un'attrazione unica nel suo genere, vengono organizzate escursioni in catamarano dalla Jonian Dolphin Conservation, associazione di ricerca scientifica finalizzata allo studio dei cetacei del Golfo di Taranto.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

La strategica posizione geografica di Taranto, a cavallo tra il Mar Grande e il Mar Piccolo, fa sì che da sempre il turismo sia strettamente connesso alle magnifiche coste e al mare; è possibile ammirare la bellezza della città, nonché delle province limitrofe, attraverso gite in barca per i due mari, organizzate da apposte compagnie sotto forma di mini-crociere, oppure mediante divertenti escursioni in barca a vela organizzate da importanti società.

La **Jonian Dolphin Conservation**, ad esempio, quale storica associazione di ricerca scientifica finalizzata allo studio dei Cetacei del Golfo di Taranto nel Mar Ionio Settentrionale e alla tutela dei Cetacei in area jonica, organizza divertenti escursioni in catamarano durante le quali ammirare da vicino i delfini, presenti nelle acque del Golfo di Taranto da oltre 4.000 anni.

Quanto agli hobby e agli sport praticabili, da sempre un ruolo centrale è rivestito dalla pesca. In particolare, in pieno centro storico si trova un molo, il S. Eligio, dove è possibile dedicarsi a tale passione, sperimentando diverse tecniche: pesca a fondo, bolognese, ma anche spinning.

Le specie catturabili nell'antica colonia, quindi, sono varie e abbondanti e diversi sono anche i periodi adatti per insidiarle: i cefali prevalentemente nei mesi primaverili e autunnali, le orate per tutta l'estate e l'inizio dell'autunno, i serra da fine estate fino a novembre e gli sgombri, assieme ai sugarelli, nel periodo invernale. Ne deriva che gli amanti della pesca a Taranto possono divertirsi tutto l'anno.



Perfettamente in linea con l'obiettivo di incentivare il turismo sostenibile, vi sono anche diverse società che organizzano corsi di formazione di sub e di Kite-Surf. Quest'ultimo sport, in particolare, si sta diffondendo rapidamente in tutto il mondo e sta prendendo piede sempre più proprio a Taranto per via delle magnifiche coste, delle temperature miti e delle condizioni di vento favorevoli; tra gli sport più divertenti ed innovativi è certamente uno dei più "ecologici" in quanto basato esclusivamente sull'impiego del mare e del vento.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Eventi

Degna di nota è certamente “La Settimana Santa”; nel primo pomeriggio del Giovedì Santo inizia il pellegrinaggio dei Confratelli del Carmine nei “Sepolcri”, ossia gli altari della reposizione allestiti in ogni chiesa della città; escono in coppie o “poste”, a piedi nudi ed incappucciati e percorrono le vie cittadine facendo sosta in ogni sepolcro in cui si imbattono lungo il loro percorso: sono i perdoni, in tarantino “perdune” e simboleggiano i pellegrini che si recavano a Roma in cerca del perdono di Dio. Le “poste” impiegano diverse ore a compiere il tragitto stabilito perché avanzano con un dondolio lento ed esasperante che i tarantini chiamano “a nazzecate”. L'ultima coppia di confratelli che esce dalla Chiesa del Carmine viene chiamata “u serrachiese”, in quanto ha il compito di “serrare” le chiese, cioè di chiuderle per la notte che si avvicina. Tutti i perdoni devono rientrare al Carmine entro la mezzanotte del Giovedì quando, dalla Chiesa di San Domenico, parte la Processione della Madonna Addolorata. Tradizione prevede che la statua, all'uscita dalla chiesa, sia salutata con l'esecuzione della Marcia Funebre “A Gravame”, dedicata ad un giovane musicista della banda scomparso in un tragico incidente sul lavoro.



Altro tradizionale evento è il “Palio di Taranto”, trattasi di una manifestazione in costume che include una gara di barche a remi abbinata ai dieci rioni della città; istituito nel 1986, si ripete ogni anno l'8 maggio, in concomitanza con le celebrazioni in onore di San Cataldo, patrono della città.

Tra le varie manifestazioni collaterali, si svolge il concorso di bellezza “*Bellissima Mediterranea*”, nel quale dieci ragazze appartenenti ai dieci rioni si contendono lo scettro di Reginetta del Palio e in contemporanea, viene allestita la mostra “*Le Perle di Taranto*”, nella quale si rievocano gli antichi mestieri ormai estinti legati al mare ed all'artigianato.

ISOLA CHE VOGLIAMO

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia

La cucina pugliese, modello alimentare in età greca e romana, è apparentemente frugale perché i suoi ingredienti simbolo sono: il grano duro, l'olio, le verdure, i pesci ed il vino. Una sobrietà alimentare che contraddistingue anche la cucina dei Bizantini, fatta anch'essa di pane, formaggio e olive.

Questa storica frugalità è comunque alla base di quella tanto elogiata ed universalmente nota "dieta mediterranea". Il grano, in realtà, è ingrediente principale per pane, paste, pizze rustiche e calzoni. Paste che nella tradizione vengono accompagnate da succulenti sughi di verdure, di carne di cavallo, manzo e castrato, cotti con lentezza fino a raggiungere inebrianti sapori, per poi riempire sontuosi piatti di portata. Dalla campagna arriva anche l'agnello che preparato arrosto, fritto, a spezzatino o stufato, rassicura ogni appetito.

Numerosi i formaggi: dalle mozzarelle alle trecce; dalla burrata ai burrini; dal caciocavallo al provolone e alle scamorze, senza trascurare i pecorini, il prezioso cacio-ricotta.

Ingrediente semplice ma di grande prestigio gastronomico sono le fave secche. Vengono preparate sotto forma di purea, accompagnate da cicoria appena scottata e insaporite con un olio d'oliva dal colore verde brillante e sapore genuino. Ottimi contorni, dal sapore particolare, sono i lampascioni, che pare giungano dalla Grecia, chiamati in Puglia pampascioni, lampagioli, muscari e persino lamponi.



La fastosità della cucina pugliese spicca nelle "tielle" ed in particolare quella di riso, patate e cozze, simbolo delle contaminazioni spagnole. Il gusto dolce della pasticceria è caratterizzato dal miele, dal mosto cotto e dal cotto di fichi.

Prodotto di eccellenza è il vino, la vite, preziosa eredità della civiltà cretese, micenea e greca arricchisce il paesaggio dello Jonio da circa tremila anni. I Romani, dopo aver conquistato Taranto hanno elogiato la fertilità di questa terra elogiandone il vino attraverso le parole del poeta Orazio "ubertosi campi che un dì furono di Falanto lo Spartano" ed ancora "il liquor d'uva". Tipici vini della provincia sono il primitivo di Manduria, il rosso Lizzano DOC, il Negramaro, il Verdeca.

2. Inquadramento territoriale

2.5 Tessuto socio-economico

Taranto deve da sempre ai suoi mari la sua stessa esistenza.

Il Mar Piccolo in particolare, ha rappresentato sin dall'antichità la fonte primaria di sostentamento per i residenti. La pesca tarantina, infatti, ha una tradizione antichissima, così come la coltura dei frutti di mare.

La Taranto magno-greca fu un importante centro di scambi commerciali soprattutto con la Grecia e l'Asia Minore. Nel Mar Piccolo in particolare, era fiorente l'industria per la lavorazione del bisso e per la produzione della porpora.

Solamente dopo il 1860, si svilupparono le attività connesse al porto, come quelle di trasformazione dei prodotti ittici e di commercializzazione degli olii, dei vini e delle ostriche, ma è nella seconda metà del XX secolo, che la città si consolida definitivamente come importante centro industriale e commerciale.

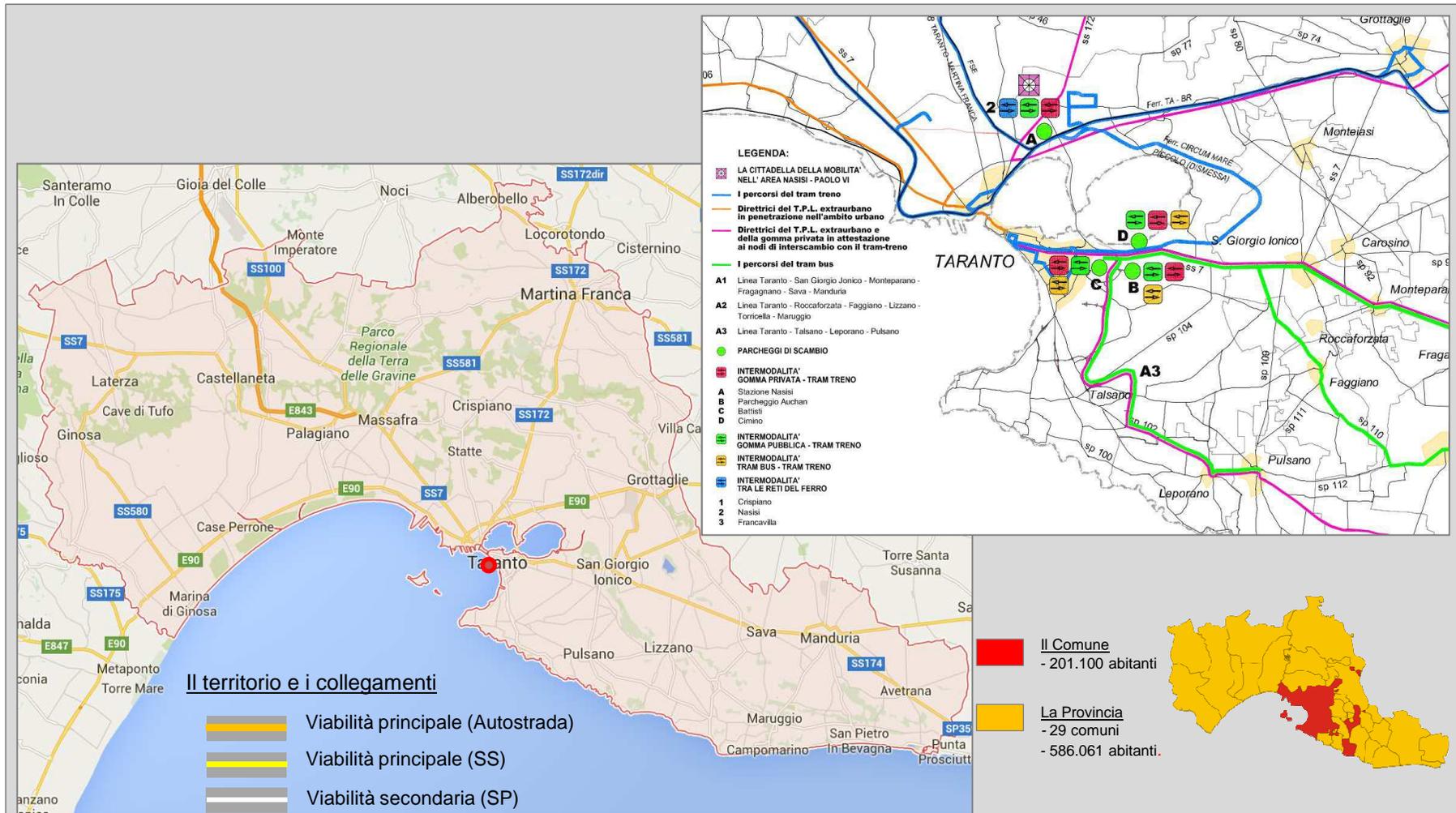


Ad oggi rappresenta la maggiore area di produzione al mondo di mitili allevati, con una stima prossima alle 30.000 tonnellate/anno e i suoi 1.300 addetti. La mitilicoltura caratterizza da secoli l'economia della città, tanto che la cozza rappresenta il simbolo gastronomico per eccellenza di Taranto.

La pratica della mitilicoltura è basata sull'uso di particolari strutture portanti in legno o metallo, lunghe una decina di metri e chiamate comunemente "pali", che vengono infissi nel fondo per sostenere le corde e le reti utilizzate. I mitili ivi coltivati sono particolarmente gustosi ed apprezzati, in quanto crescono in un particolare ambiente marino frutto della commistione di acqua salata e acqua dolce di provenienza carsica. Queste particolari condizioni ambientali dei mari di Taranto, grazie al contributo di numerose sorgenti sottomarine chiamate citri, risultano ideali non solo per i mitili, ma anche per i pesci ed i crostacei che tra i pali trovano cibo e rifugio.

3. Immobile

3.1 Localizzazione



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

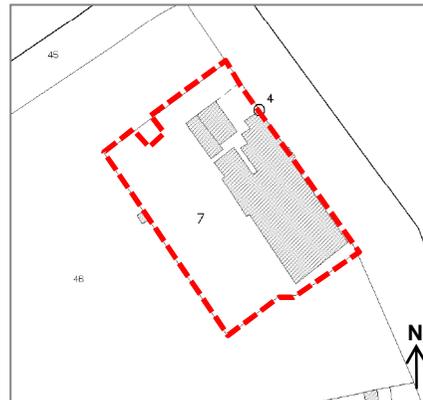
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Torre D'Ayala è ubicata nel quartiere «Italia – Montegrano» del comune di Taranto ai civici n. 152, 154 e 156 di Viale Virgilio, ed è posta a pochi metri dalle coste del mar Grande. Detta zona è di tipo residenziale ed è caratterizzata prevalentemente da civili abitazioni, alcune delle quali di notevole pregio distinte in ville, attività commerciali ed ufficio.

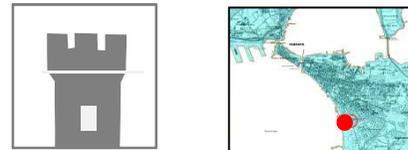
La struttura nasce come struttura vocata a una funzione residenziale estiva, la torre come luogo di villeggiatura, raffigura sul territorio una casa signorile, «suburbana» posta lungo una delle principali vie di comunicazione. Successivamente, l'intera area dove sorgeva la torre durante l'occupazione francese fu individuata per l'allocatione di una batteria costiera per la difesa della città di Taranto, quale città militare. Tale descrizione è stata poi mantenuta ininterrottamente dal 1938, anno dell'acquisto del bene da parte del Regno d'Italia per finalità militari.

Il bene è composto da un lotto di forma pressoché rettangolare e giacitura piana con annessi alcuni vetusti manufatti distinti da una Torre, detta appunto «Torre D'Ayala». La torre è costituita da cinque piani fuori terra, i primi tre si elevano seguendo l'impronta quadrangolare di base, mentre i restanti piani sono di dimensioni più piccole rispetto agli altri, tanto da formare una terrazza praticabile. La struttura portante è in muratura locale e la copertura dei locali è data da volte a botte di varia altezza, ad eccezione del 3° e del 4° che hanno copertura piana. La torre e le sue pertinenze sono catastalmente individuate dalla particella 7 del foglio 253, come si evince dalla planimetria allegata.



NCT
Foglio 253 p.IIa 7/parte – Ente Urbano, 4.136 mq
NCEU
Foglio 253 p.IIa 7, cat. C/2, 300 mq

— Perimetro proprietà



COMUNE: TARANTO (TA)

● LOCALITA': «Italia – Montegrano»

INDIRIZZO:
Viale Virgilio n.152, 154 e 156

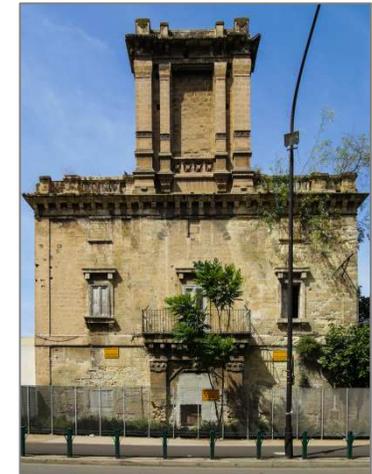
COORDINATE GEORIFERITE:
40°27'17.17"N 17°15'15.54"E

DEMANIO MARITTIMO > NO

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: MEDIOCRE

 Sup. territoriale 4.136 mq
 Sup. lorda 1.875 mq



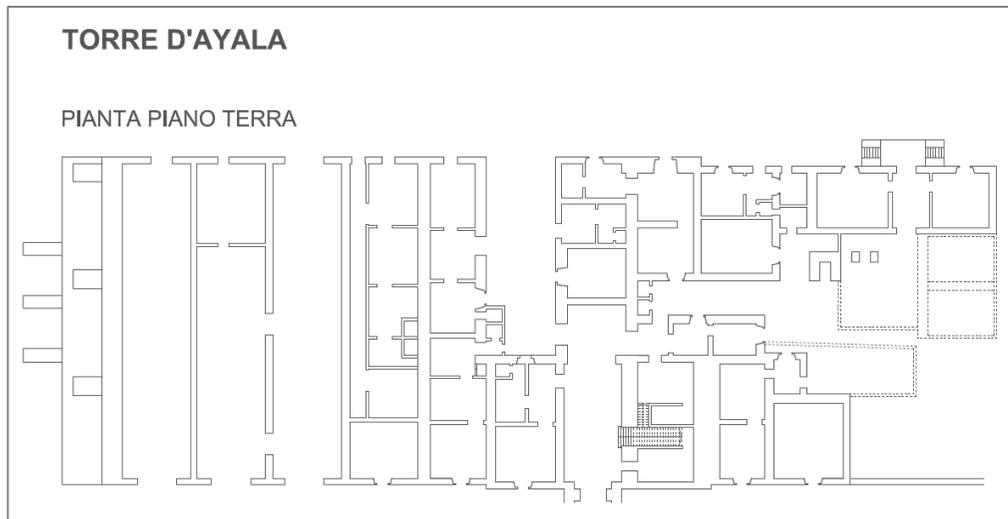
3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 4.136
Superficie sedime:	mq 1.219
Superficie utile lorda:	mq 1.875



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

La storia dell'elegante edificio, noto come torre D' Ayala, posto lungo l'attuale viale Virgilio, in località "Montegrano", che in periodi storici precedenti era denominata strada "dei casini" o strada provinciale per Maruggio, rappresenta un esempio dell'ultimo stadio evolutivo del "casino di campagna", architettonicamente ben distinto da altri edifici.



CRITICITA'

In data 03.12.2015, attraverso la sola ispezione visiva, si attestava l'assenza di segni importanti di incipiente dissesto strutturale ma di soli elementi secondari



In data 13.01.2016 si è accertata la presenza di materiale contenente MCA in forma compatta (4 serbatoi di cui n. 2 da 1,20x1,20x1,20 e n. 2 da 1x1,20x1,20; n. 2 lastre di copertura di 4x4 e 10x4; tubazioni in MCA diametro 120 mm per circa 70 m; n. 2 canne fumarie di circa 4 m).

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di importante **interesse storico-artistico** ai sensi dell'art. 10 c.1 del D.Lgs. n.42/2004 con D.D.R. 19/05/2011

IL CONTESTO

▪ **Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004**

- *Palude la vela*
- *Parco nazionale del Gargano*
- *Parco nazionale dell'Alta Murgia*

▪ **SIC e ZPS della Regione Puglia**

- *IT9130003 Duna di Campomarino*
- *IT9130001 Torre Colimena*
- *IT9130002 Masseria torre bianca*
- *IT9130004 Mar Piccolo*

▪ **Area marina protetta:**

- *EUAP0950 Porto Cesareo*

  **COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**
ASSISTENTE AMMINISTRATIVO
(Sig. Nicola MACINA)
Nicola Macina

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Dirazione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 5", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

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

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

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice per i Beni Culturali ed il Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" come modificato dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 e dal Decreto Legislativo 26.3.2008 n. 62, (di seguito denominato Codice);

VISTO il D.P.R. del 26.11.2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali" come modificato dal D.P.R. del 2.7.2009 n. 91;

VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, così come modificato dal D.M. 28 febbraio 2005;

VISTO l'incarico attribuito alla dott.ssa Isabella LAPI di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia, a far data dal 01.12.2010;

VISTA la nota del 03/02/2009 n. 1963 con la quale la competente Soprintendenza per beni architettonici e paesaggistici per le province di Lecce, Brindisi e Taranto ha proposto a questa Direzione regionale l'emanazione del provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. del Complesso immobiliare appreso descritto, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Marina Militare - Roma;

VISTA la nota del 30/01/2009 n. 1794 con la quale è stata avviata la verifica d'ufficio, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di procedimento amministrativo e dell'art. 12 del D.lgs.42/04 e s.m.i.;

VISTO altresì, che non sono state presentate osservazioni;

CONSIDERATO che bisogna procedere all'emanazione della dichiarazione di interesse culturale con formale provvedimento;

RITENUTO che l'immobile

"Torre D' Ayala"

Denominato
Provincia di
Comune di
site in
località

TARANTO
TARANTO
Viale Virgilio nn. 152 - 154 e 156
TARANTO

distinto in catasto al Fig. 253 part.lla 7 confinante a sud est e ovest con la restante p.lla 46 e a nord con il viale Virgilio, come dall'unità planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

VISTO l'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;

DECRETA

L'immobile denominato "Torre D' Ayala" di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Militare - Roma, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di importante interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo e s.m.i..


Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
Strada Dottale - isolato 49 70122 - BARI
Tel. +39 080 5281111. Fax +39 080 5281114. Email: dr-pug@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-pug@mailcert.beniculturali.it

  **COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**
ASSISTENTE AMMINISTRATIVO
(Sig. Nicola MACINA)
Nicola Macina

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Dirazione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato, ai sensi dell'art. 15 del succitato Decreto Legislativo, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo e al Comune di Taranto dalla **Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia - Bari**. A cura della competente Soprintendenza per beni architettonici e paesaggistici per le province di Lecce, Brindisi e Taranto - Lecce - il provvedimento verrà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso al Ministero per i beni e le attività culturali - Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti, l'Architettura, e l'Arte Contemporanea - ovvero ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. Puglia, competente per il territorio, secondo le modalità di cui alla Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, rispettivamente entro 30 e 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto. Sono fatte salve le disposizioni del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bari, li 19 MAGGIO 2011

 IL DIRETTORE REGIONALE
(Dott.ssa Isabella LAPI)
Isabella Lapi


Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
Strada Dottale - isolato 49 70122 - BARI
Tel. +39 080 5281111. Fax +39 080 5281114. Email: dr-pug@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-pug@mailcert.beniculturali.it

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica Autorizzazione alla concessione

L'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 22 Gennaio del 2004, n. 42, recante il «codice dei beni culturali e del paesaggio», come modificato dal D.Lgs. 26/03/2008, n. 62, con provvedimento del 28/06/2016 è stata rilasciata l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile in oggetto, di proprietà dello Stato.

Condizioni e prescrizioni:

La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato, ovvero ad attività sociali e culturali, attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica

 n. D.C.P.C. 170 Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo La Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia	 Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo La Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia
VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998 n. 368; VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165; VISTO il Decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3; VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, recante "Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo 22/1/2004, n. 42 in relazione ai beni culturali"; VISTO il Decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 62 recante "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del D. Lgs. n. 42, in relazione ai beni culturali"; VISTO il D.P.C.M. n. 171 del 29/8/2014 recante il "Regolamento di riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo"; VISTO il D.D.G. del 9/3/2015 del Segretariato Generale del Ministero dei Beni Culturali e del Turismo, con cui è stato conferito alla dr.ssa Eugenia VANTAGGIATO l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Puglia; VISTA la richiesta di autorizzazione, presentata dall'Agenzia del Demanio, a dare in concessione l'immobile denominato "Torre D' Ayala" sito in Taranto (TA) alla Via Virgilio 152, 154 e 156, distinto in catasto al fig. 253 p.la 7, dichiarato di interesse culturale con D.D.R. del 19/5/2011; VISTO che la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, con nota prot. n. 8137 del 31/5/2016 ha espresso parere favorevole alla concessione in uso del bene immobile in questione; CONSIDERATO che il conferimento in concessione di cui alla citata istanza risulta non pregiudizievole alla conservazione, all'integrità ed alla fruizione pubblica del bene risultando parimenti garantita la sua destinazione d'uso con il carattere storico ed artistico; VISTO il parere positivo reso dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Puglia riunitasi il 22/6/2016, ai sensi dell'art. 39 del D.P.C.M. n. 171 del 29/8/2014; TUTTO CIO' PREMESSO E RICHIAMATO il Segretario regionale	La presente autorizzazione sarà notificata, in via amministrativa, dal Segretariato Regionale per la Puglia. A cura della competente Soprintendenza il provvedimento verrà, quindi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Filiale Puglia e Basilicata, proprietaria dell'immobile sopra descritto. Bari, il 28 GIU, 2016
AUTORIZZA	IL SEGRETARIO REGIONALE DIRIGENTE dr.ssa Eugenia VANTAGGIATO
Ai sensi dell'art. 57 bis del citato D.lgs. 42/04, come modificato dal citato Decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 62, la concessione in premessa dell'immobile, con le seguenti condizioni e prescrizioni: - 1. L'immobile potrà essere oggetto di sole opere improntate alla conservazione dei caratteri stilistici, formali e decorativi, tali da non compromettere la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive al fine di assicurarne la conservazione futura; - 2. Le aree libere dovranno consentire la visione delle architetture esistenti e qualunque intervento che dovesse prevedere opere di scavo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza; - 3. La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato, ovvero ad attività sociali e culturali, attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica; - 4. Tutte le opere da eseguire siano autorizzate preventivamente dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del D.lgs. 42/04 e s.m.i. Ai sensi dell'art. 57 bis del D.lgs. 42/04 come modificato dal più volte citato D.lgs. 62/08, le prescrizioni e le condizioni contenute nel presente provvedimento sono da riportare nell'atto di concessione. Il Soprintendente Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, in caso di inadempimento, da parte del concessionario, delle prescrizioni e condizioni medesime, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'Ente proprietario ai fini della revoca della concessione.	
Strada Dottula Isolotto 49 - 70122 BARI Tel + 39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: sr-pug@beniculturali.it	Strada Dottula Isolotto 49 - 70122 BARI Tel + 39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: sr-pug@beniculturali.it

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 12 febbraio 2014, n. 3 *“Esercizio delle funzioni amministrative in materia di Autorizzazione integrata ambientale (AIA) - Rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Elenco tecnici competenti in acustica ambientale”*.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 19 settembre 2006, n. 1388 *“Decreto legislativo 18 febbraio 2005, n. 59. Attuazione integrale della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento. Individuazione della “Autorità competente”. Attivazione delle procedure tecnico-amministrative connesse”*.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 19 maggio 2011, n. 1113 *“Modalità di quantificazione delle tariffe da versare per le istanze assoggettate a procedura di AIA regionale e provinciale ai sensi del D.Lgs. 18 febbraio 2005, n. 59 e del D.Lgs. 152/06 e smi”*.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

P.P.T.R. Regione Puglia approvato con DGR n. 176 del 16 febbraio 2015. La Giunta regionale, con la deliberazione n. 240 del 08.03.2016, pubblicata sul BURP n. 32 del 22.03.2016, ha approvato alcuni aggiornamenti e rettifiche degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, ai sensi dell' art. 104 e dell'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Variante Generale al PRG adottata dal Consiglio Comunale di Taranto con delibera n° 324 del 09.09.1974, approvata con Decreto Regionale n° 421 del 20.03.1978, esecutivo dal 28.04.1978 ai sensi dell'art. 10 della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE

Ambito regionale Puglia

Nell'ambito del suddetto P.P.T.R. il suolo è così tutelato:
 Beni paesaggistici: Art. 136 del codice: immobili di aree di notevole interesse pubblico, disciplinato dall'articolo 79 delle N.T.A. del P.P.T.R.; Art. 142 del Codice: in parte territori costieri, disciplinato dall'articolo 45 delle N.T.A. del P.P.T.R.; Ulteriori contesti: Componenti idrogeologiche: vincolo idrogeologico; Componenti culturali insediative: adiacente a strada di valenza paesaggistica.

Art. 79 Prescrizioni per gli Immobili e le aree di notevole interesse pubblico

1. Sugli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, nei termini riportati nelle alleghe schede di "identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso" dei singoli vincoli, si applicano le seguenti specifiche discipline d'uso, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 90, 95 e 106 delle presenti norme e il rispetto della normativa antisismica:

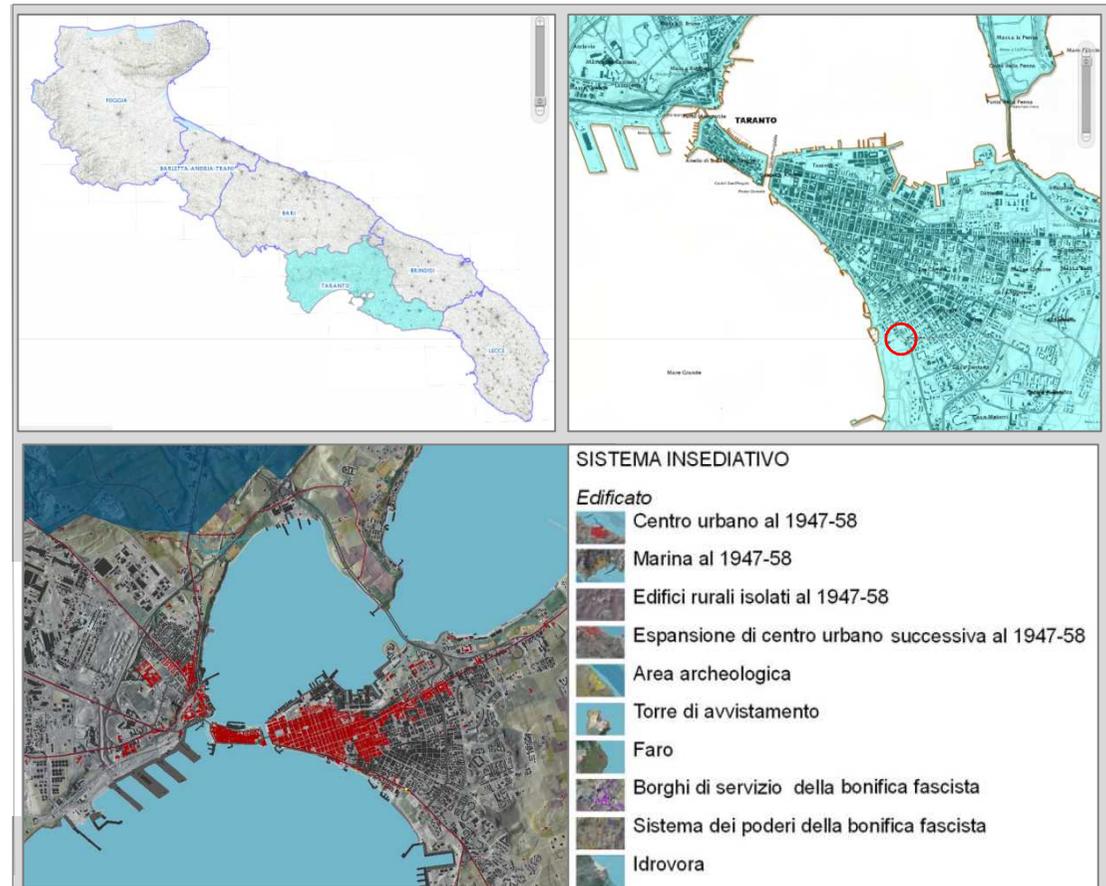
1.1 la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito, di cui all'art.37, comma 4, in cui ricade l'immobile o l'area oggetto di vincolo ha valore prescrittivo per i piani e i programmi di competenza degli Enti e dei soggetti pubblici, nonché per tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica o privata fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai PPTR;

1.2 le disposizioni normative contenute nel Titolo VI riguardanti le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice e gli ulteriori contesti ricadenti nell'area oggetto di vincolo;

1.3 per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell'area interessata da dichiarazione di notevole interesse pubblico, è obbligatorio osservare le raccomandazioni contenute nei seguenti elaborati:

- a) per i manufatti rurali in pietra a secco:
 - Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
- b) per i manufatti rurali non in pietra a secco:
 - Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;
- c) per i manufatti pubblici nelle aree naturali protette:
 - Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;

Art. 45 Prescrizioni per i "Territori costieri" e i "Territori contermini ai laghi"



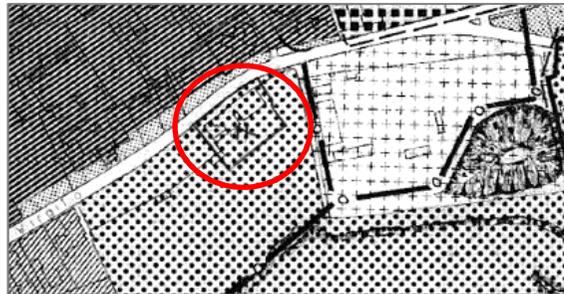
3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE

Il suolo sito nel territorio del comune di Taranto, così come perimetrato e riportato nell'allegato stralcio planimetrico di P.R.G. in scala 1:5000, ivi indicato corrispondente in catasto al foglio di mappa n. 253 p.la 7, risulta avere la seguente destinazione di P.R.G.: «Zona speciale vincolata»

NTA (art. 15 – Zona Speciale Vincolata A3): Questa zona comprende le aree attualmente assoggettate a vincoli speciali in quanto riservate alle destinazioni d'uso specifiche affermate dai vincoli stessi, che vengono accolti e inseriti nella Variante Generale al P.R.G. di Taranto. In caso di decadimento a qualunque titolo del vincolo considerato dal presente art. 15 le aree che si renderanno disponibili hanno però nel piano le destinazioni previste dal D.M. 2 aprile 1968, e pertanto su di esse non potrà essere consentita alcun'altra destinazione d'uso; di preferenza esse saranno cedute all'ente locale che ne potrà disporre sempre e comunque per le sole destinazioni previste dal precitato D.M. ovvero di parco territoriale (A8).



COMUNE DI TARANTO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA – EDILITA'
P.zza Pertini n° 4
IL DIRIGENTE

A richiesta del Responsabile dei Servizi Territoriali BA/1 dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata Sig. Antonio BINO, prot. n° 135988 del 02.09.2015;
Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
Vista la documentazione che corredo la vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale adottata dal Consiglio Comunale di Taranto con delibera n°324 del 09 Settembre 1974, approvata con Decreto Regionale n°421 del 20 Marzo 1978, esecutivo dal 28 Aprile 1978 ai sensi dell'art. 10 della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150;
Vista la Deliberazione della Giunta Regionale del 23 marzo 1989, n° 1185 di presa d'atto della verifica della conformità della Variante Generale del Piano Regolatore Generale ai contenuti della L.R. del 31 maggio 1980, n° 56;
Visto il T.U. di cui al D.Lgs. N° 267/00;
Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

- Che il suolo sito nel territorio di questo Comune, così come perimetrato e riportato nell'allegato stralcio planimetrico di P.R.G. in scala 1:5000, presentato dal richiedente a firma del Geom. Salvatore DE VITTORIA ed ivi indicato corrispondente in Catasto al **Foglio di Mappa n° 253 P.la n° 7** risulta avere la seguente destinazione di P.R.G.: «Zona speciale vincolata».
- Dalle previsioni e dalla applicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il passaggio (P.U.T.T.P.) regionale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 15.12.2000 n°1748, le cui elaborazioni dei primi adempimenti comunali sono state approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 57 del 05.08.2009 a seguito della definitiva a «*attuazione di coerenza*» rilasciata, ai sensi dell'art. 5.05 punto 6 delle N.T.A., con nota del 28.05.2009 prot. n. 5788/06; e successiva nota di «*attuazione di coerenza*» del 11.09.2013 prot. n° 7908; e del 17.12.2013 prot. n° 11478 del Servizio Urbanistico Regionale, il suolo di che trattasi:
 - ricade negli «*Ambiti Territoriali Estesi*» (A.T.E.): in parte in Ambito di valore distinguibile «C» e in parte in Ambito di valore relativo «D».
- Si fa presente che con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).
Nell'ambito del suddetto P.P.T.R. il suolo di cui al presente certificato è così tutelato:
- **Beni Paesaggistici:** Art. 136 del Codice: immobili e aree di notevole interesse pubblico, disciplinato dall'art.79 delle N.T.A. del P.P.T.R.; Art. 142 del Codice: in parte territori costieri, disciplinato dall'art. 45 delle N.T.A. del P.P.T.R.; **Ulteriori contesti:** Componenti idrologiche: vincolo idrologico; Componenti culturali insediative: adiacente a strada a valenza paesaggistica.
- In caso di aree percorse dal fuoco, anche se non indicate nel presente certificato, per almeno 15 anni non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle in uso prima dell'incendio. Si segnala che ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/2000 deve essere espressamente dichiarato il vincolo di area percorsa da incendio, pena la nullità dell'atto, che agli atti d'Ufficio sono disponibili i dati relativi ai suoli percorsi da incendio negli anni dal 2000 al 2010, giusta delibera di G.C. del 24.06.2011 n° 108 di approvazione definitiva del Catasto dei Fuochi delle aree boschive e pascolive, ai sensi dell'art. 10 della legge 353/2000. Tali aree sono menzionate nel presente certificato su ricadenti in detto Catasto. Fino al nuovo aggiornamento, per gli anni dal 2010 ad oggi valgono le regolazioni rilevanti dal sito istituzionale del Corpo Forestale dello Stato, non riportate nel presente Certificato.
- In caso di aree prossime (non segnalate nel presente certificato) e marginali a quelle ricadenti nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e a quelle gravate da vincoli ambientali e paesaggistici, le notizie riportate devono intendersi puramente indicative sotto il profilo cartografico. L'esatto posizionamento dell'area interessata può essere riconfermata, da chi ne ha interesse, dal confronto del suo rilievo puntuale con la cartografia regionale, dell'Autorità di Bacino e/o del vincolo specifico, georeferenziato nel sistema di riferimento adottato dalla stessa Regione Puglia.
- Il presente certificato non riporta l'indicazione di vincoli presenti sul territorio quali:
 - eventuali ordinanze e/o provvedimenti di bonifico o di altro genere esistenti sulla particella/le oggetto del presente certificato;
 - eventuali ambiti di rispetto derivanti dalla presenza di campi elettromagnetici;
 - eventuale presenza di bosco e/o macchia di superficie superiore a 2.000 mq non riportate negli elaborati grafici allegati alla Delibera di approvazione dai primi adempimenti al P.U.T.T.P. (art. 5.05 delle N.T.A. del P.U.T.T.P.) e perimetrazioni ambiti costruiti così come indicati dall'art. 3.10 della N.d.A. del P.U.T.T.P.
 - eventuale presenza di alberi di alto monumentali ai sensi della L.R. della Puglia n° 14/2007.
- Il presente certificato non riporta eventuali problematiche di natura edilizia che potrebbero influire l'eventuale edificabilità dell'area.
- Che lo stesso suolo, in base alla sopraindicata destinazione, è soggetto alle prescrizioni riportate nei n° 51, 52 fogli allegati, costituenti parte integrante di questa stessa certificazione.

DESTINAZIONE DI ZONA		DESTINAZIONE D'USO		SIMBOLOGIA	
SPECIALE VINCOLATA		SECONDO I VINCOLI SPECIALI		A3	
ATTREZZATURE (D.M. 2/4/1968)		INDICI DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE		MC/MQ	0,1
		AREE PER L'ISTRUZIONE		MQ/MQ	---
		ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE		MQ/MQ	---
		SPAZI A VERDE ATTREZZATE		MQ/MQ	---
		PARCHEGI PUBBLICI		MQ/MQ	---
		INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA		MC/MQ	0,3
		SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTI		MC	---
		INDICE DI COPERTURA		MC/MQ	---
		ALTEZZA		MT	---
		VOLUME MASSIMO		MC	---
		NUMERO DEI PIANI		N	---
DISTACCO MINIMO DAL SUEGLI EDIFICI CONFINE EDIFICI	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA		MT/MT	---	---
	ASSOLUTO		MT	---	---
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA		MT	---	---	---
ASSOLUTO		MT	---	---	---
ACCESSORI		MC/MQ	---	---	---
LUNGHEZZA MAX PROGETTI		MT	---	---	---
SPAZI INTERNI		---	---	---	---
INDICE DI PIANTUMAZIONE		N/HA	---	---	---
N MAX DI CUI ART. 56 DELLE NORME		MT	---	---	---
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		VEDI ART. 15 DELLE NORME			

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. DEMARIO DI GIACONO

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 4.136
Superficie sedime:	mq 1.219
Superficie utile lorda:	mq 1.875

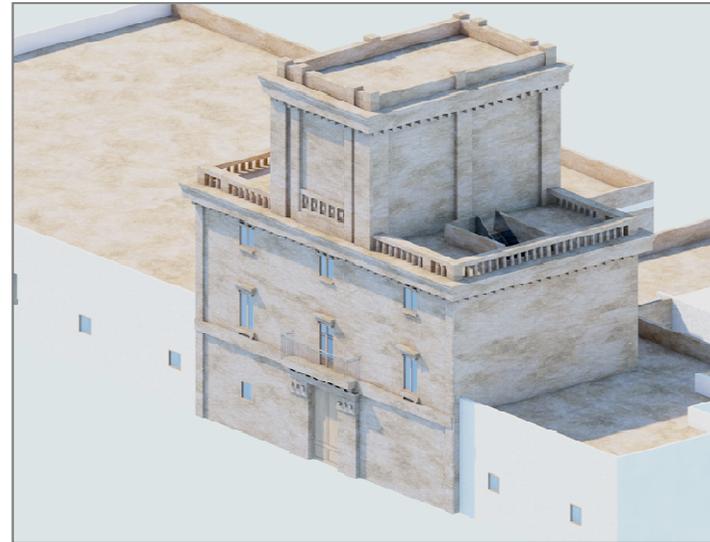
Usi ipotizzabili

In virtù di quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e delle condizioni/prescrizioni fissate dal Mi.B.A.C.T. nell'autorizzazione alla concessione si ritengono ipotizzabili le seguenti destinazioni:

- ✓ *Compatibili con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato*
- ✓ *Attività sociali e culturali*
- ✓ *Attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica*

Tipologie di intervento

Strumenti di attuazione diretta.



STANDARD, ONERI URBANISTICI E ALTRE CRITICITA'

Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
La documentazione catastale (tipo mappale e planimetrie) sarà regolarizzata, a cura e spese dell'Agenzia del demanio, prima della stipula dell'atto di concessione.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.3 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'avviso di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle competenti Soprintendenze territoriali del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

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

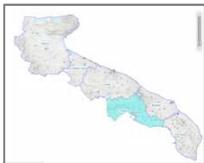
La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere del MiBACT e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e del MiBACT, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

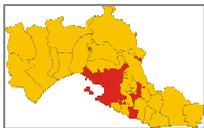
ISTRUZIONI:



Key plan 1
rappresentazione grafica schematica ambito regionale



Key plan 2:
rappresentazione grafica schematica ambito regionale;
in evidenza:
-ambiti provinciali (grigio chiaro)
-ambito provinciale di riferimento (celeste)



Key plan 3:
Zoom dell'ambito provinciale (celeste)



Key plan 4:
rappresentazione grafica schematica ambito comunale: in evidenza l'ambito comunale di riferimento campito con colore celeste e la località di interesse con cerchietto rosso

Logo tipologia immobile da inserire nella scheda di sintesi



Torre



Partner Promotori

Agenzia del Demanio
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

Con la partecipazione di

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Ministero dello Sviluppo Economico

Con il sostegno di

Touring Club Italia
WWF Italia
Cittadinanzattiva
Italiacamp
CONI
Federazione Italiana Vela

Con il coinvolgimento dei partner DIMORE

Invitalia
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune
Cassa Depositi e Prestiti
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane
Istituto del Credito Sportivo
Confindustria
Associazione Italiana Confindustria Alberghi
Ance
Assoimmobiliare