



## *INFORMATION MEMORANDUM 2017*

Ex Casa del Fascio, via Sac. G. Pelizzari n° 4 - Vinzaglio (NO) - PIEMONTE



# Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
<b>1. Indicazioni progettuali</b>	
1.1 Principi generali	pag. 7
1.2 Nuove funzioni	pag. 9
1.3 Modalità di intervento	pag. 11
1.4 Valorizzazione dell'immobile	pag. 14
<b>2. Ambito di intervento</b>	
2.3 Tracciati di riferimento	pag. 16
<b>3. Inquadramento territoriale</b>	
3.1 Contesto geografico	pag. 19
3.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 24
3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 25

# Indice

## 4. Immobile

4.1 Localizzazione	pag. 30
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 31
4.3 Caratteristiche fisiche	pag. 32
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 33
4.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 34
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 35
4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag. 39

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	pag. 40
5.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 41
5.3 Percorso amministrativo	pag. 43
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	pag. 43

## Appendice

## **PREMESSA**

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

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

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

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

**CAMMINI e PERCORSI** è un'iniziativa a rete avviata di concerto tra MIBACT, MIT, ANAS S.p.A. e Agenzia del Demanio, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed inquadrato nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2023, a supporto del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica.

L'iniziativa punta alla valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, legata al tema del turismo lento, della scoperta di territori e destinazioni anche minori, attraverso mobilità dolce lungo itinerari di livello interregionale e/o regionale, ovvero cammini storico-religiosi - **Via Francigena, Via Appia, Cammino di Francesco, Cammino di San Benedetto, Via Lauretana, Cammino Celeste, Cammino Micaelico, Regio Tratturo L'Aquila - Foggia e Regio Tratturo Pescasseroli - Candela** e percorsi ciclopedonali - **VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, Ciclovia Adriatica e Ciclovia Alpeadria** .

Gli obiettivi del progetto sono orientati al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero e il riuso di edifici pubblici - riconducibili sia al patrimonio minore sia al patrimonio culturale di pregio - che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili da affidare a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni e selezionate mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza sociale, culturale turistica, ambientale.

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

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

**L'Information Memorandum** fornisce un quadro informativo sull'immobile sito in via Sac. G. Pelizzari n. 4 – Vinzaglio (NO), nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

Con l'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per l'immobile sito in via Sac. G. Pelizzari n. 4 – Vinzaglio (NO), si è scelto di procedere all'affidamento in **concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014**, conv. in L. n. 106/2014.

Al bando sono ammesse imprese, cooperative, associazioni - in forma singola o in raggruppamento costituito o costituendo - costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, che siano in grado di sostenere i costi di investimento per il recupero degli immobili ed avviare attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

Per il bene sito in via Sac. G. Pelizzari n. 4 – Vinzaglio (NO), il tracciato di interesse risulta essere:

- **La Via Francigena**

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

**Il progetto CAMMINI E PERCORSI riprende ed amplia** molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ricettività ed ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e all’aria aperta, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali. **Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi** e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con la natura e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, tipologia, morfologia, peculiarità architettoniche, pregio storico-artistico e paesaggistico in linea con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

Andranno sviluppate proposte progettuali ed insediate **nuove funzioni** ed **usi** che tengano conto della natura del bene, in linea con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti e modalità di intervento ammesse, nel rispetto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, **la proposta vincitrice** sarà soggetta all’iter dell’Amministrazione comunale ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, qualora l’immobile sia vincolato, la stessa sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali.

### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte di valorizzazione dovranno tener conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

### Modello di servizio a supporto del turismo lento

Le proposte di valorizzazione dovranno essere in linea con il progetto CAMMINI E PERCORSI ed in linea con i principi dell’iniziativa, i beni potranno accogliere pertanto, attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all’aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

I principi generali dell'iniziativa ruotano attorno ai temi di seguito riportati che si chiede di sviluppare nella presentazione della proposta:

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

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

- «**patrimonio minore**»: beni che caratterizzano il contesto in cui si collocano e il sistema insediativo tradizionale del tessuto di riferimento oppure si trovano lungo le reti di percorrenza e comunicazione - costruzioni tipiche dell'insediamento tradizionale locale e/o manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali come *borghi, case, chiesette, piccole scuole, caselli stradali, case cantoniere, piccole stazioni, caselli ferroviari, caselli idraulici, stazioni marittime, acquedotti, piccole centrali idroelettriche, etc.*
- «**patrimonio culturale di pregio**», beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche: *conventi, monasteri, castelli, forti, fortificazioni, caserme, ville, poderi, etc.*

I *beni riconducibili* - come categoria - al «**patrimonio minore**» e - come tipologia - alle costruzioni tipiche dell'insediamento tradizionale locale e ai manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali costituiranno il **portafoglio prevalente**, per un loro riuso in linea con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale, essendo il bando rivolto a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni.

In tal senso la valorizzazione è intesa quale **contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzazione congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali** dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica.

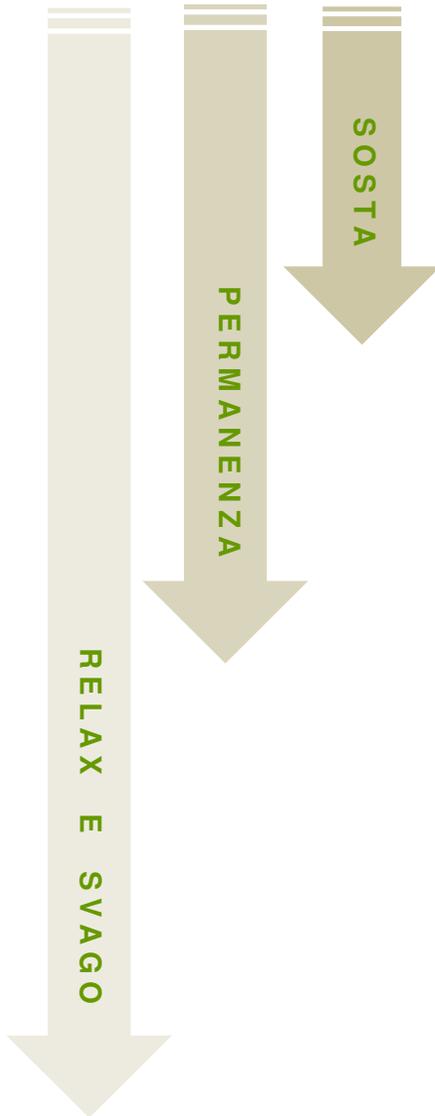
- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, garantire un contributo allo **sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

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

- All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile** – come ad esempio: *ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.*

La *proposta di valorizzazione* in relazione agli usi, alle destinazioni e alle attività che si intenderà insediare sarà rivolta al recupero di beni edificati, e non edificati, quali aree, terreni, giardini, parchi, spazi aperti, boschi e foreste, orti per cui potranno essere sviluppate anche *attività agricole, agrituristiche e vendita al dettaglio di prodotti locali, aree attrezzate, ricettività all'aria aperta quale camping, etc.*

## Nuove funzioni



## Nuove destinazioni

Ristoro, Osteria, Enoteca, Locanda

Bottega artigianale / vendita prodotti tipici e a km zero

Punti vendita prodotti specializzati per camminatori e ciclisti

Presidio medico / Ambulatorio medico / prestazioni fisioterapiche/fisioterapia

Centro benessere / SPA

Piccole ciclostazioni

Aree e spazi attrezzati

Ricettività e Ospitalità (alberghiera / extralberghiera / all'aria aperta)

Cargo food

Rent bike

Servizio taxi

Bike service

Horse service

Ufficio promozione locale / ufficio turistico / info point

Presidio territoriale

Luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore

Etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Principi generali

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

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

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

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

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

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

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

### Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

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

La valorizzazione dell'immobile sito in via Sac. G. Pelizzari n. 4 – Vinzaglio (NO), punterà, al recupero e alla rifunzionalizzazione del bene stesso, nel rispetto della natura, del valore identitario, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico ed in coerenza con il contesto in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione dell'itinerario storico-religioso di riferimento.

La valorizzazione sarà l'occasione per garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, garantire un contributo allo sviluppo locale sostenibile ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, rappresenterà inoltre un'opportunità per potenziare la ricettività del comune stesso.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile, compatibili con le indicazioni dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, quali: **nuove attività di animazione sociale e culturale in linea con il progetto CAMMINI E PERCORSI con particolare riferimento alle funzioni di ristorazione, ricreative, sportive, ecc. espressamente richiamate dallo strumento urbanistico vigente.**

Potranno inoltre essere previsti spazi dedicati per funzioni di presidio territoriale ed *info point*, oppure eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per la riscoperta del territorio ricco di attrattività culturali e paesaggistiche nonché per la riscoperta di molte tradizioni gastronomiche legate ai suoi diversi ambienti, tutte basate sull'utilizzo di prodotti della terra. I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza architettonica del bene, quali: spazi ristoro, ludico – ricreativi, strutture sportive, come meglio indicato al punto 4.7. del presente Information Memorandum.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell' immobile

Nella trasformazione:

- saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:
  - **ristrutturazione con vincolo parziale**

Si precisa che in queste aree gli interventi, di norma, non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia.

**Dovrà essere 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 (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciato di riferimento

#### ▪ **Via Francigena**

La Via Francigena ha rappresentato nel corso dei secoli, fin dall'alto medioevo, l'itinerario seguito dai pellegrini dell'Europa del centro-nord, per raggiungere Roma e poi proseguire verso i porti della Puglia ed imbarcarsi per la Terra Santa. Quella che oggi si conosce come Via Francigena è l'itinerario complessivo di 1.800 km. (80 tappe) percorso in 79 giorni dall'Arcivescovo Sigerico nell'anno 990 per ritornare a Canterbury da Roma dopo l'investitura del Pallio Arcivescovile da parte del Papa Giovanni XV. L'appellativo "Francigena" non indicava solo un tracciato devozionale ad esclusivo uso dei pellegrini, ma anche una via percorsa da mercanti, eserciti, uomini politici e di cultura, creando così un canale primario di comunicazione e di scambio. Tratto italiano: suddiviso nella parte Nord - che dal Gran San Bernardo arriva fino a Roma ed attraversa 7 regioni, Valle d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna, Liguria, Toscana, Lazio, interessando oltre 140 Comuni, per un totale di 44 tappe per 945 km – e la parte Sud che da Roma si dirige verso la Puglia attraversando il Lazio, la Campania e la Puglia, interessando circa 104 Comuni per altri 900 Km.

In particolare **la via Francigena del sud Lazio** ha due direttrici: Direttrice *Via Prenestina*: che attraversa la Provincia di Roma e di Frosinone sino ai confini col Molise con un itinerario che coinvolge 43 comuni. Direttrice *Via Appia*: dai Castelli Romani alla Provincia di Latina, passa per l'antica città portuale di Terracina, giunge sul fiume Garigliano ai confini con la Campania per proseguire fino a Benevento. Il percorso, interessa 25 Comuni.

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

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



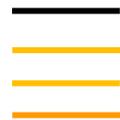
#### Cammini religiosi



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



#### Cammini storici



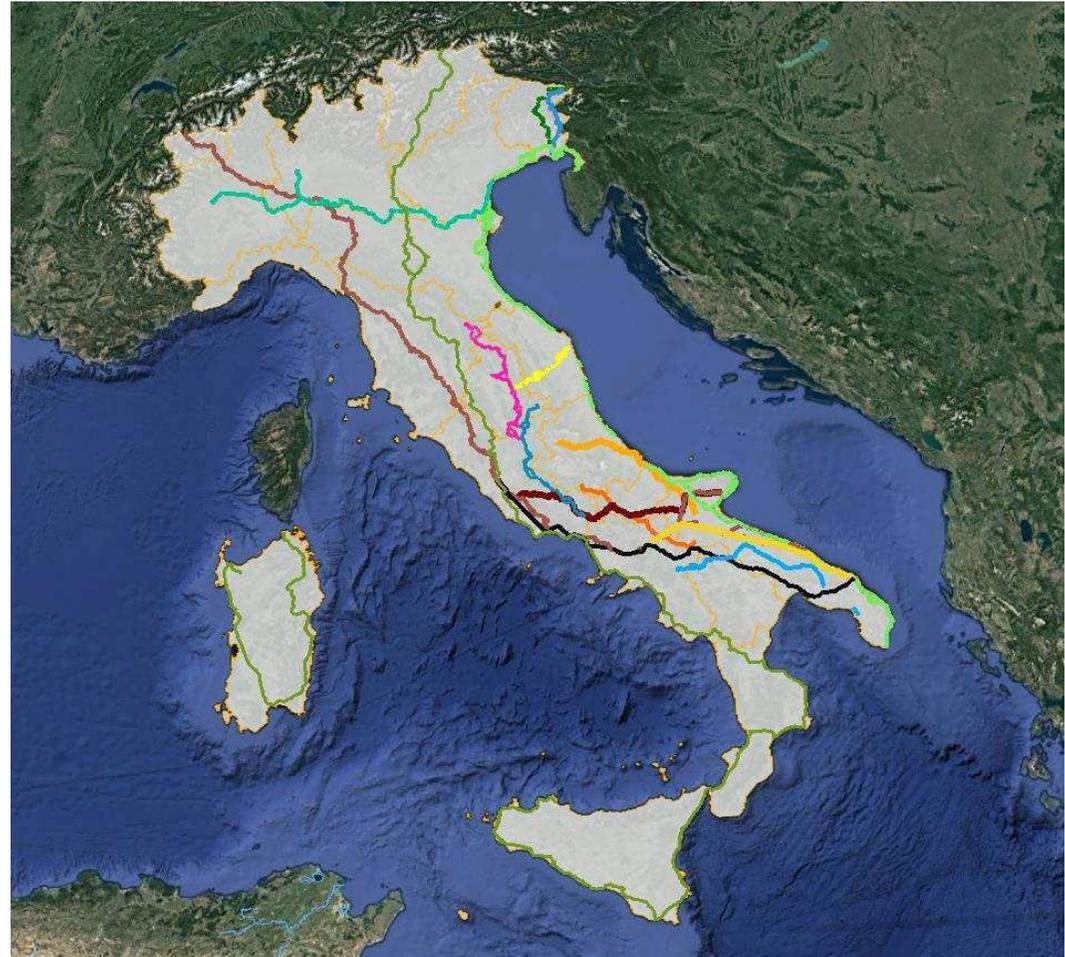
Via Appia  
Via Appia Traiana  
Regio Tratturo Magno  
Regio Tratturo Pescasseroli - Candela



#### Ciclopiste / Ciclovie



Ciclopista del Sole  
Ciclovía VEnTO  
Ciclovía dell'Acquedotto Pugliese  
Ciclovía Alpe Adria  
Ciclovía Adriatica



## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

## Regione Piemonte

2 TRACCIATI PRESENTI (cfr. Legenda)

4 PROVINCE

49 COMUNI (nessuno attraversato da più tracciati)

### LEGENDA

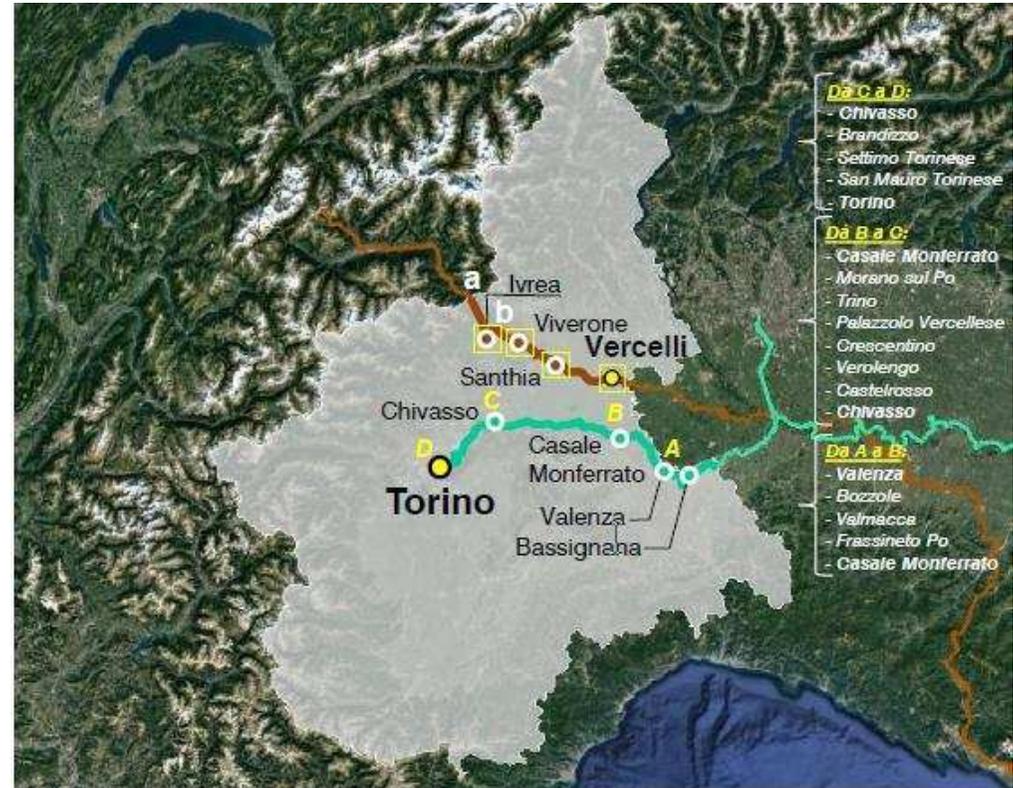
 81 km **Via Francigena Nord (4 tappe)**  
 ▪ Province: 3    ▪ Comuni: 18

 **Ciclovia VENTO**  
 ▪ Province: 3    ▪ Comuni: 31

 Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Tappe tracciati storici/religiosi  
(Comuni / località)

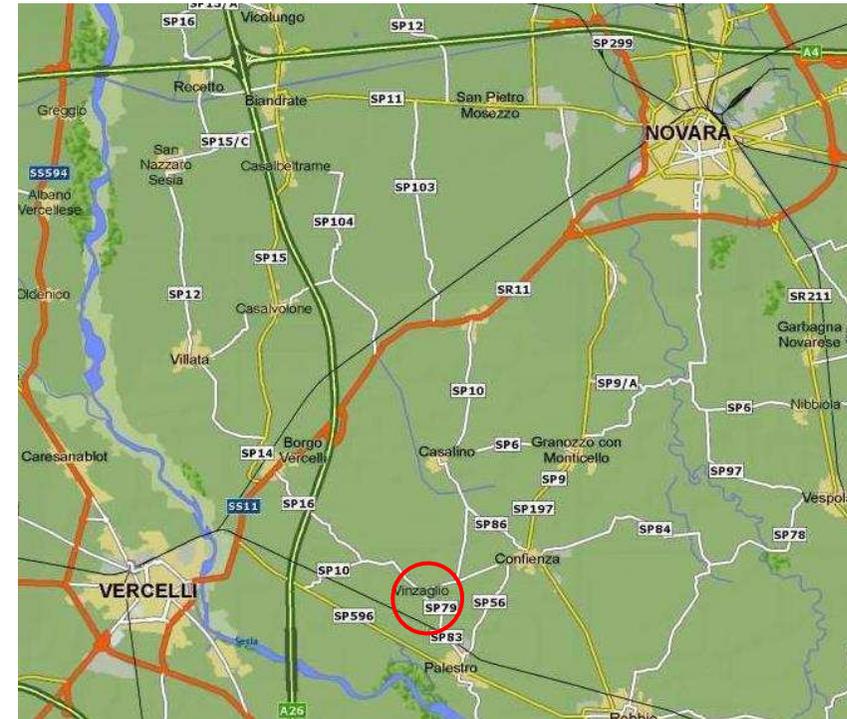


L'elenco in mappa riporta gli altri comuni non capoluoghi attraversati dal tracciato della VENTO in zona urbanizzata

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico (immobili pubblici inseriti nel Progetto Cammini e Percorsi situati lungo la via Francigena per l'anno 2017)

- 1. CASA DEFFEYES, Aosta
- 2. EDIFICIO RESIDENZIALE ESTAOD, Montjovet (AO)
- 3. CASA MILESI, Montjovet (TO)
- 4. EX CASA DEL FASCIO, Vinzaglio (NO)

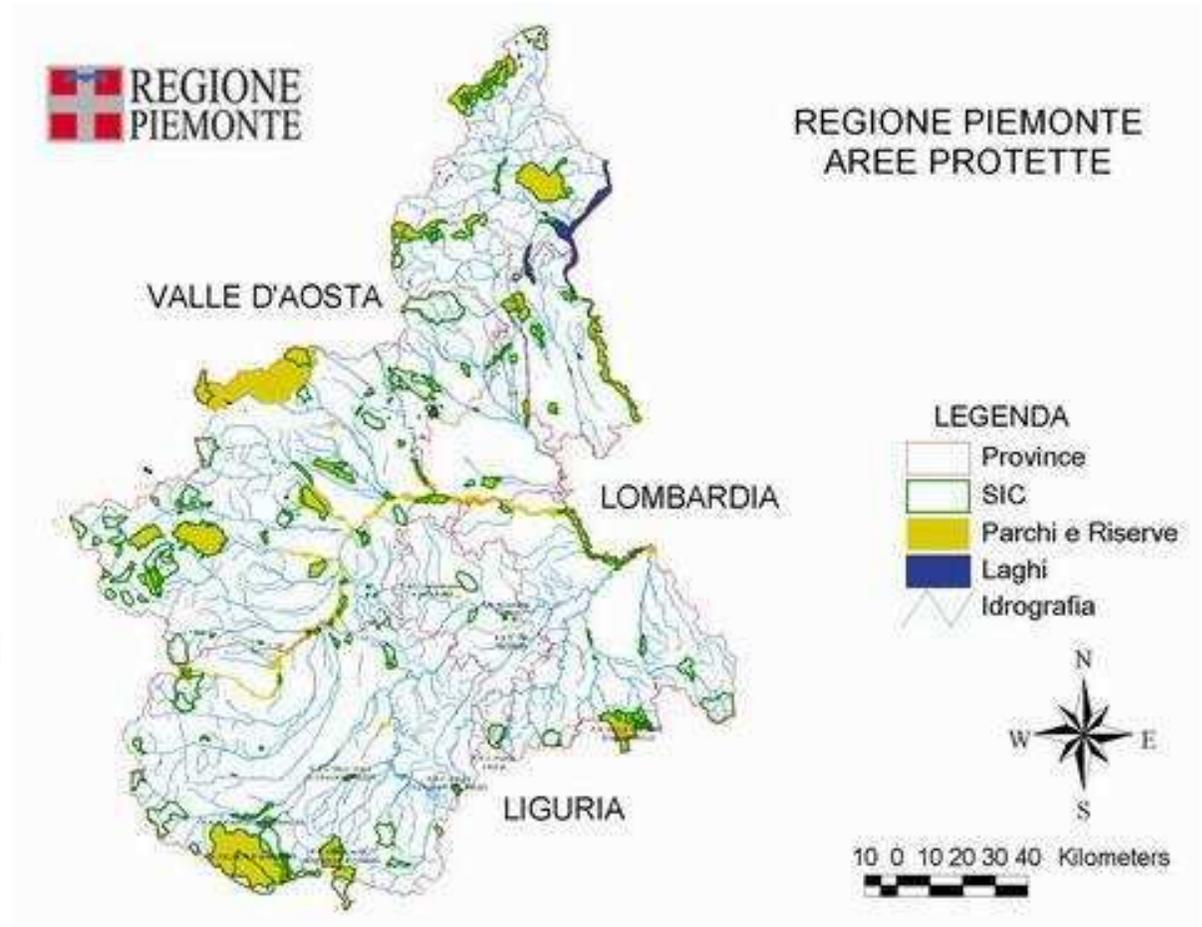


### VINZAGLIO (NO)

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### Regione Piemonte



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### ***Regione Piemonte***

Il Piemonte è una regione dell'Italia nord-occidentale, ai confini con la Svizzera e la Francia. Come indica il nome stesso, il Piemonte è la terra delle montagne: è infatti circondato su tre lati dalla catena alpina, che proprio qui comprende le vette più alte e i ghiacciai vasti d'Italia. Il Monviso, il versante piemontese del Monte Rosa e gli altri spettacolari rilievi offrono paesaggi di singolare bellezza; numerosi sono anche i comprensori sciistici, tra cui la Via Lattea e il Sestriere, che accolgono con le loro modernissime attrezzature gli appassionati di sport invernali. Sullo sfondo delle Alpi si aprono grandi e pittoresche vallate, tra cui la Val di Susa la Valsesia e la Val d'Ossola. Ben diverso ma altrettanto caratteristico è il panorama delle Langhe e del Monferrato: un susseguirsi di colline coltivate a vigneti, punteggiate di borghi e castelli. Specchi d'acqua e risaie, lunghi filari di pioppi e antiche cascate sono invece gli scenari tipici delle pianure che si estendono nel novarese e nel vercellese. Meta turistica per eccellenza è il lago Maggiore, con Stresa e le isole Borromee, paesaggi incantevoli che ospitano antiche ville circondate da parchi all'inglese. Ma la natura è solo una delle numerose attrattive del Piemonte. Tanti altri sono i volti della regione: da Torino - la capitale italiana dell'auto - con la sua storia e il suo notevole patrimonio artistico, alle altre città, ai vari centri storici tra cui Cherasco, Alba e Ivrea. E poi, i suggestivi castelli medievali tra cui spicca l'imponente castello di Ivrea, le preziose architetture, tra cui le famose Residenze Sabaude e i Sacri Monti. Acqui Terme e Vinadio, località termali storiche, assicurano cure e trattamenti per un soggiorno di benessere e relax. Scoperte e sorprese di ogni genere attendono i visitatori, compresa una vasta offerta enogastronomica, in grado di soddisfare tutti i gusti.

Le Province sono: Torino (capoluogo), Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli. Molte sono anche le riserve e i parchi naturali, tra cui il Parco Nazionale del Gran Paradiso che ospita ghiacciai, laghi naturali e flora e fauna.

Fonti:  
<http://www.italia.it/it/scopri-litalia/piemonte.html>

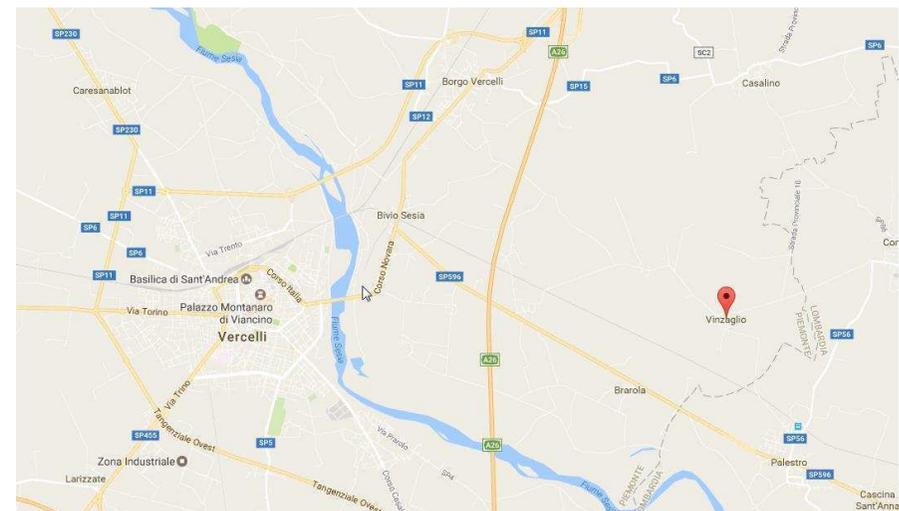
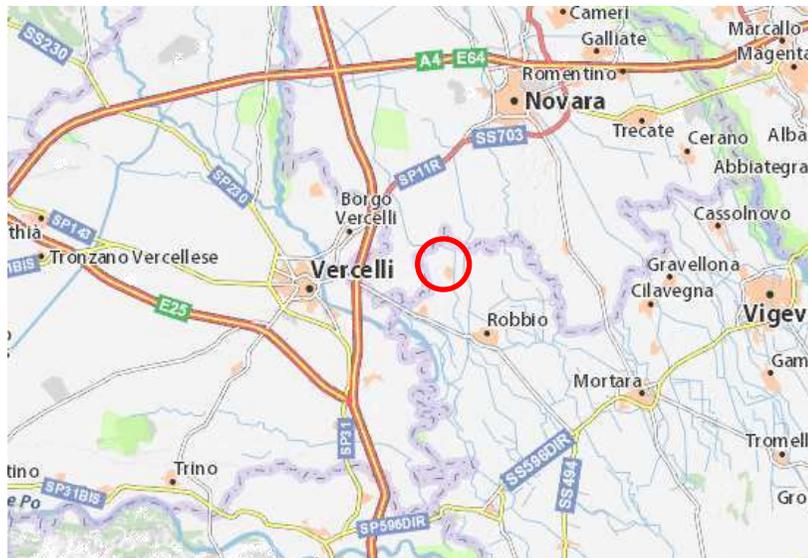


## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### Comune di Vinzaglio

Il comune di Vinzaglio (NO), borgo agricolo della pianura tra il novarese e il vercellese, dista circa 3 km dalla riva sinistra del fiume Sesia. Il suo territorio comprende le frazioni, fra di loro simili come dimensioni ed abitanti, di Vinzaglio, Pernasca, Torrione Rossignoli e la più piccola Scavarda. È il comune maggiormente periferico di tutto il sud novarese, tant'è che non vi è modo di giungervi dalla provincia di Novara lungo strade carrozzabili, se non uscendo dalla stessa.



Fonti: <https://it.wikipedia.org/wiki/Vinzaglio>

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Collegamenti autostradali

- A4** *Serenissima* Torino – Trieste
- A5** *Autostrada della Valle d'Aosta* Torino-Courmayeur
- A6** *La Verdemare* Torino-Savona
- A7** *Autostrada dei Giovi* Serravalle Milano-Genova
- A26** *Autostrada dei Trafori* Genova – Gravelona Toce
- A32** *Autostrada del Frejus* Torino – Traforo Stradale del Frejus



#### Collegamenti aerei



Caselle



Levaldigi



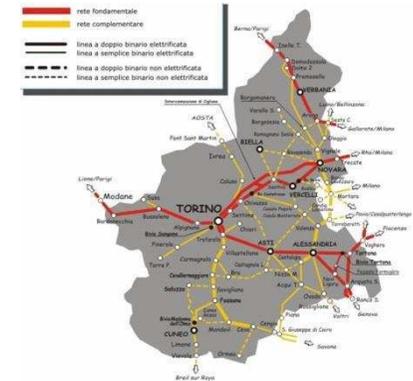
#### Collegamenti ferroviari

##### Linea Ferroviaria regionale

- [Linea ferroviaria Canavesana](#)
- [Linea ferroviaria Torino - Ceres](#)

##### Linea Ferroviaria RFI fondamentale

- [Linea ferroviaria Alessandria - Arquata Scrivia](#)
- [Linea ferroviaria Alessandria - Piacenza \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Domodossola - Milano \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Genova - Arquata S. \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Genova - Milano \(AC/AV - tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Milano - Tortona \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Torino - Alessandria](#)
- [Linea ferroviaria Torino - Lione \(AC/AV - tratta italiana\)](#)
- [Linea ferroviaria Torino - Milano \(AC/AV - tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Torino - Milano \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Torino - Modane \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Tortona - Arquata Scrivia](#)
- [Linea ferroviaria Tortona - Novi Ligure](#)



##### Linea Ferroviaria RFI complementare

- [Linea ferroviaria Alessandria - Cavallermaggiore](#)
- [Linea ferroviaria Alessandria - Ovada](#)
- [Linea ferroviaria Alessandria - S.Giuseppe di Cairo \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Asti - Acqui T.](#)
- [Linea ferroviaria Chivasso - Aosta \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Cuneo - Ventimiglia \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Domodossola - Novara](#)
- [Linea ferroviaria Genova - Acqui Terme \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Novara - Alessandria \(tratta piemontese\)](#)
- [Linea ferroviaria Santhià - Biella - Novara](#)
- [Linea ferroviaria Torino - S.Giuseppe di Cairo \(tratta piemontese\)](#)

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale*

Posto vicino al confine sudoccidentale della provincia, Vinzaglio ha un'economia tuttora legata alle attività agricole: riso e grano sono le più diffuse. Il XII secolo vide Vinzaglio feudo dei Da Robbio. Alla metà del XIV secolo, il paese fu teatro di violenti scontri fra i Visconti e il marchese del Monferrato. Preso in possesso da Galeazzo II Visconti, venne infeudato ad Antonio Porri e, dopo alterne vicende, passò ai Savoia nel 1748.

I monumenti e gli edifici storici principali sono:

- 1) Chiesa parrocchiale
- 2) Cappella di San Rocco
- 3) Castello Sella



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale del comune di Vinzaglio*

Fonti:  
<http://www.comune.vinzaglio.no.it/ComGuidaTuristica.asp>



#### **Chiesa parrocchiale**

La parrocchiale dedicata all'Assunta sorge nel centro del paese. Si accede all'edificio per mezzo di una piccola scalinata. Fu eretta tra il 1672 e 1678, per opera di Tommaso Rudie, capomastro vercellese: così almeno è inciso sulla lapide di serizzo recentemente ritrovata nel sottotetto della chiesa. L'edificio si presenta a navata unica, sulla quale si affacciano tre cappelle sul lato destro dedicate a Sant'Antonio, al Santissimo Crocifisso, al Rosario, mentre sul lato sinistro si trovano le cappelle intitolate a San Rocco e alle Anime Purganti. Di buona fattura l'altare maggiore barocco, in marmi policromi. Purtroppo all'interno della chiesa non si vedono decorazioni di particolare pregio perché trafugate negli ultimi tempi.



#### **Cappella di San Rocco**

La Cappella di San Rocco eretta in ricordo dei caduti della guerra mondiale



#### **Il Castello Sella**

Notizie documentate della località denominata "Viguciallum" e del Castello posto all'interno del "castrum" risalgono al 1011. Vari, nel corso dei secoli, furono i feudatari di questa piccola ma interessante località dal punto di vista strategico perché posta sulla riva sinistra del fiume Sesia e sul confine tra le terre pavese e novaresi. Il Castello Sella sorge su un dosso alluvionale del fiume Sesia, ai margini dell'abitato. Ora dell'antico fortilizio del XIII secolo rimangono soltanto i resti di tre torri e parte di murature, nei pressi dell'attuale castello rinascimentale. Nel corso del XIX secolo l'edificio divenne proprietà della potente famiglia Sella che lo restaurò e modificò secondo i canoni e la funzionalità di una residenza aristocratica di campagna. Attualmente la maestosa dimora, privata, si presenta in avanzato stato di degrado.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico*



#### **Il Parco Naturale della Valle del Ticino**

Il Parco Naturale della Valle del Ticino è una delle riserve storiche del Piemonte. Ha inizio all'uscita del fiume che gli dà il nome, nell'immediato sud del Lago Maggiore, e culmina dove il Ticino stesso sfocia interamente nel territorio lombardo. Il fiume offre così protezione a un'oasi naturale lunga più di venti chilometri.

Il Parco Naturale della Valle del Ticino si distingue per la presenza di zone umide come lo stesso fiume, le risorgive e le lanche. Le lanche sono specchi d'acqua invasi dal fiume nei periodi di piena. In alcuni casi questi specchi d'acqua possono costituire rami secondari dello stesso corso principale; tuttavia si tratta per lo più di rami abbandonati. A questo incantevole scenario si aggiungono folti boschi e zone destinate a coltivazione molto vaste.

#### **Parco dei Lagoni di Mercurago**

Nei pressi di Arona, a sud del Lago Maggiore, il Parco dei Lagoni di Mercurago protegge un territorio di notevole importanza naturalistica e archeologica. Tra due cerchie di colline moreniche, originate dall'antico ghiacciaio che modellò il bacino del Verbano circa 10.000 anni fa, si trova un interessante insieme di zone umide circondate da boschi di querce. L'ambiente ospita una ricca fauna. Più di cento specie di uccelli tra nidificanti, svernanti e di passo, in un'area dalle dimensioni relativamente modeste (circa 470 ettari).

All'elevato pregio ecologico del Parco dei Lagoni di Mercurago si somma la presenza di siti archeologici, dalle palafitte dell'Età del Bronzo alle necropoli golasecchiane e romane. L'itinerario proposto prevede una tranquilla passeggiata che parte dalla sede dell'Ente Parco per svilupparsi lungo l'ampia rete di sentieri e sterrate che attraversano l'area protetta, toccando tutti i maggiori punti di interesse della zona. I lagoni sono gestiti, insieme alle Riserve di Fondotoce e dei canneti di Dormelletto, dall'Ente Parchi del Lago Maggiore.

#### **Baraggia del Piano Rosa**

Protetta dal 1992 come Riserva Naturale, la Baraggia del Piano Rosa è un ambiente unico. Sui terrazzi fluvio-glaciali compresi tra il Sesia e l'Agogna si trova una caratteristica vegetazione legata al terreno argilloso tipico di quest'area. Rade querce e betulle punteggiano grandi distese di erba molinia (un'erba alta fino a due metri), in un paesaggio condizionato dall'antica pratica dell'incendio. L'aspetto che ne risulta fa pensare alle savane alberate dell'Africa, con le nevi del Monte Rosa sullo sfondo in sostituzione di quelle del Kilimanjaro o del Kenya. In inverno la somiglianza si fa impressionante e si ha la sensazione che in ogni momento, dall'alta prateria, possa apparire un leone o qualche altro esotico animale. In estate è lo sviluppo delle felci ad attrarre la nostra curiosità.

#### **Lago d'Orta**

Il lago d'Orta è un gioiello nascosto tra le montagne. Da tempo è incluso nel Gran Tour di molti viaggiatori di tutta Europa che spesso, avventuratisi lungo la via del Sempione, con una deviazione si ritrovavano lungo le rive di questo specchio d'acqua. Le proporzionate dimensioni, l'isola di S. Giulio, i paesi della riviera, il verde dei monti da cui spuntano le nevi del Rosa affascinano il visitatore.

La curiosa storia geologica, le bellezze che culminano nell'isola in mezzo allo specchio d'acqua, il borgo di Orta e le Riserve Naturali del Sacro Monte e della Torre del Bucciona sono gli elementi di maggior spicco lungo le sponde del Cusio, antico nome del lago d'Orta.

Fonti:

<http://www.originalitaly.it/it/guide/gp-novara>

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### Offerta Turistica

#### Tipologie di turismo di interesse:

- Percorsi ciclopedonali

Il “Sentiero Novara” percorre tutta la Provincia in un anello che unisce la pianura alle colline e ai monti tra i due laghi, sviluppandosi per oltre 200 chilometri. L’anello si articola in 19 tappe, con difficoltà minime ed è paragonabile ad una “greenway” dei paesi anglosassoni. L’intero anello si classifica come T (turistico, facile), esclusa la tappa 17, di rango E (escursionistico) che rientra nel Parco del Fenera. Tutte le tappe sono anche percorribili anche in MTB (specie per quelle di pianura) o a cavallo. La partenza e l’arrivo coincidono, generalmente, con centri abitati che si possono raggiungere con mezzi diversi dall’automobile privata. Ideato in occasione dell’ottantesimo anno di fondazione della sezione CAI di Novara, sulla base di un tracciato definito con la partecipazione attiva di tutte le sezioni della provincia (Arona, Borgomanero e Gozzano) si inserisce in una rete integrata di percorsi ciclopedonali da svilupparsi sull’intero territorio provinciale. In particolare, rappresenta l’elemento unificante ed aggregante del sistema delle “Vie Verdi Percorrerepiano” progetto sviluppato e preordinato dall’Assessorato al Turismo della Provincia di Novara con fondi della Regione Piemonte. La caratteristica di questo percorso è quella di poter consentire a tutti di camminare con tranquillità e serenità, in qualunque stagione dell’anno, senza la necessità di una particolare attrezzatura ed abbigliamento e, sotto un profilo sportivo/agonistico, di mettere a prova le proprie risorse/resistenze fisiche. Inoltre tutte le tappe hanno delle peculiarità: dalla paesaggistica alla storica/culturale; dalla tipica coltura agricola (coltivazione del riso e della vite) alla faunistica/forestale. Particolare interessante le numerose opportunità che possono avere per gli appassionati di birdwatching per la presenza di diverse importanti popolazioni di uccelli.

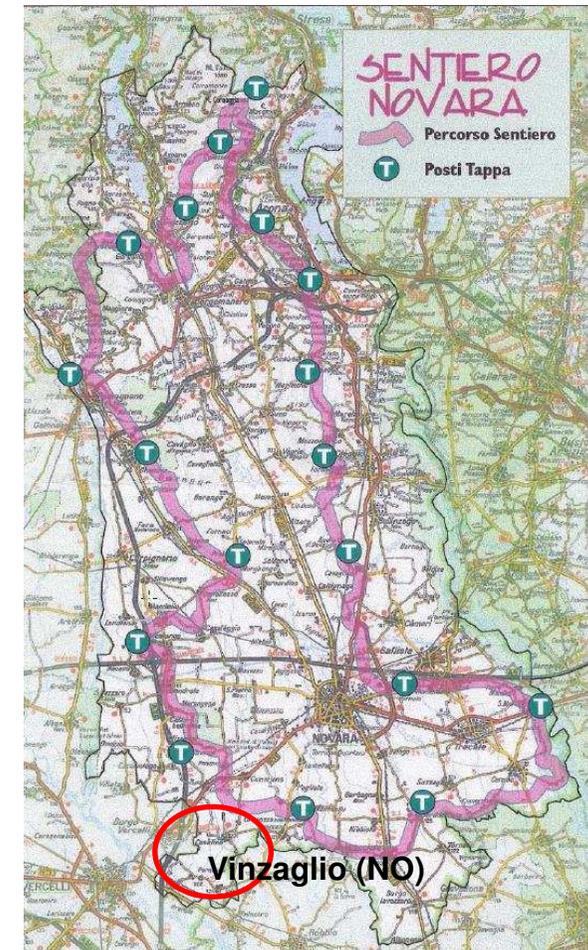
Fonti:  
[http://www.provincia.novara.it/Urbanistica/Sentieristica/SentieroNovara\\_percorsocontappe.pdf](http://www.provincia.novara.it/Urbanistica/Sentieristica/SentieroNovara_percorsocontappe.pdf)

#### Dati per tipologia di turismo Provincia di Vercelli (2016):

- n. esercizi: 363 / n. posti letto: 18.085
- n. arrivi: 180.901 / n. presenze: 385.898



Fonti: [www.piemonte-turismo.it/wp-content/files/Comuni\\_Movimenti2016.pdf](http://www.piemonte-turismo.it/wp-content/files/Comuni_Movimenti2016.pdf)



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### Offerta Turistica

- **turismo della natura**

#### **Parco Naturale della Valle del Ticino**

L'Ente Parco propone un interessante percorso, con partenza da Cameri, che segue la corrente del Ticino in direzione sud. Vi si trova una fitta rete di sentieri e vie sterrate che si inoltrano nelle lanche e penetrano attraverso boschi fitti, quello che resta dell'estesa foresta che nei tempi antichi costituiva lo scenario della Pianura Padana.

Lo stesso percorso consente una visita al Mulino Vecchio di Bellinzago, uno dei tanti mulini ad acqua che operavano nella Valle del Ticino e ancora funzionante. Oggi è Museo di cultura contadina. Il Museo è, al tempo stesso, testimonianza del rapporto intrattenuto dall'uomo con il fiume.

#### **Parco dei Lagoni di Mercurago**

L'itinerario proposto prevede una tranquilla passeggiata che parte dalla sede dell'Ente Parco per svilupparsi lungo l'ampia rete di sentieri e sterrate che attraversano l'area protetta, toccando tutti i maggiori punti di interesse della zona. I lagoni sono gestiti, insieme alle Riserve di Fondotoce e dei canneti di Dormelletto, dall'Ente Parchi del Lago Maggiore.

#### **Baraggia del Piano Rosa**

Ogni pista della Baraggia del Piano Rosa è fiancheggiata da alti muri verdi, amplificando la sensazione di isolamento che questa natura trasmette. Partendo da Fontaneto una rete di strade e sentieri attraversa la riserva e la bicicletta si rivela il mezzo migliore per visitarla. Pedalando lentamente, perdendo e ritrovando la traccia nella vegetazione, sostando ad ammirare questi singolari luoghi.

#### **Lago d'Orta**

La mountain bike è un mezzo sempre più utilizzato per visitare il lago d'Orta. Chi ha buone gambe parte dalle sue rive e sale a godersi il panorama. L'itinerario non è troppo duro. Proponiamo un giro limitato alla parte meridionale del lago che comincia con la traversata in battello da Pella a Orta. I ciclisti più esigenti possono affrontare l'anello completo. Una giornata che, almeno d'estate, si può chiudere con un bagno o un aperitivo in uno dei bar che si affacciano sulla tranquilla piazzetta del paese, affacciata sulle sponde del lago.

Fonti:

<http://www.originalitaly.it/it/guide/gp-novara>



# 4. Immobile

## 4.1 Localizzazione

La località

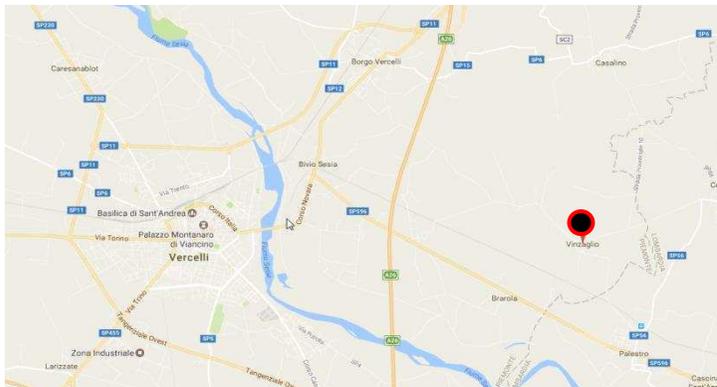
Immobile in via Sac. G. Pelizzari: Comune di Vinzaglio (NO)

### LEGENDA

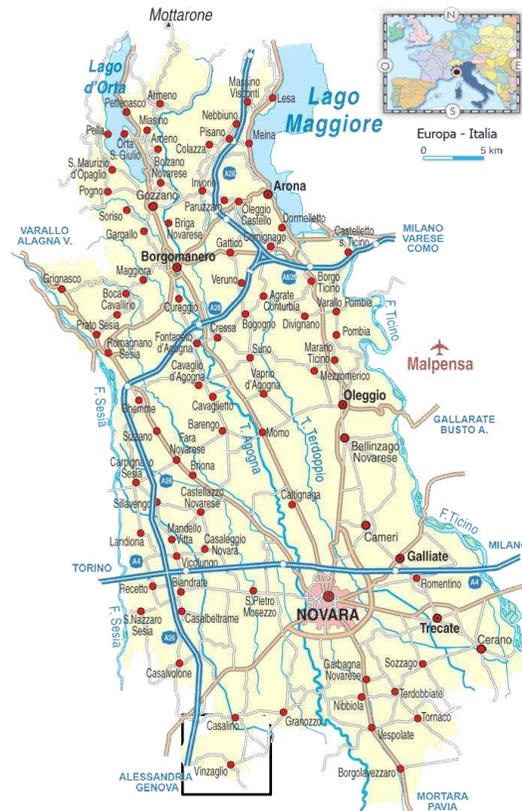
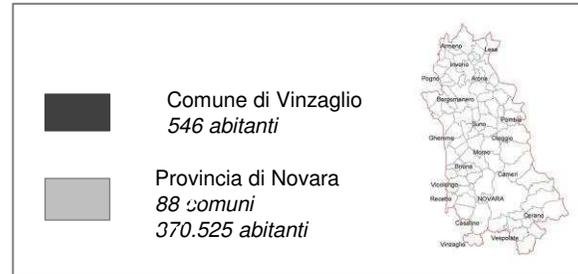
Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene

### Vinzaglio (NO)



Comune di Vinzaglio e il territorio provinciale



Via Francigena

## 4. Immobile

### 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

#### Scheda di sintesi



#### BENE DI PROPRIETA' DELLO STATO

L'immobile è situato in zona centrale dell'abitato di Vinzaglio, piccolo comune a sud di Novara da cui dista 25 km. e si affaccia su una delle vie principali del centro, aperta al traffico pedonale e veicolare, in un ambito a carattere prevalentemente residenziale.

Il compendio è costituito da un corpo di fabbrica principale a due piani fuori terra con parziale seminterrato, da un basso fabbricato in corpo staccato e da un'area cortilizia di pertinenza gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

L'edificio presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai in putrelle e laterizio e tetto con orditura in legno e copertura in coppi; i serramenti sono in legno comune mentre i pavimenti in piastrelle di graniglia e cemento.

All'interno dell'area pertinenziale, interamente recintata con muretto e rete metallica, è presente un piccolo manufatto in muratura, già adibito a locale di deposito, privo di serramenti e con copertura in lastre di fibrocemento, che appare in precario stato e di fatto inutilizzabile.



— Perimetro proprietà



COMUNE: Novara

● LOCALITA': Vinzaglio

INDIRIZZO: via Sac. G. Pelizzari n. 4

COORDINATE GEORIFERITE:  
lat. 45°32'36.50"N long. 8°51'93.80"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO :  
L'immobile NON riveste Interesse culturale di cui agli art. 10-12 ai sensi del D.Lgs. 42/2004

STATO CONSERVATIVO: pessimo

 Sup. territoriale 795,00 mq  
 Sup. lorda 327,00 mq ca.

NCT Comune di Vinzaglio (NO) Foglio 6, p.lla 111

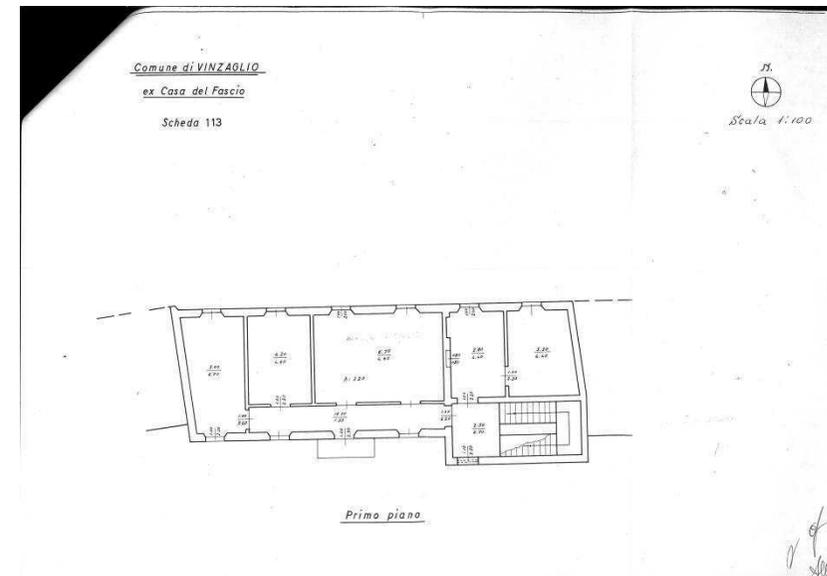
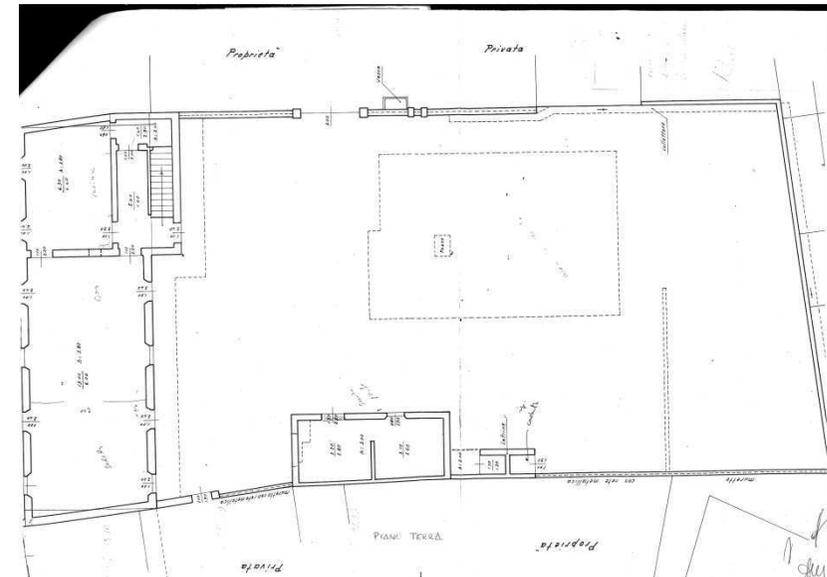
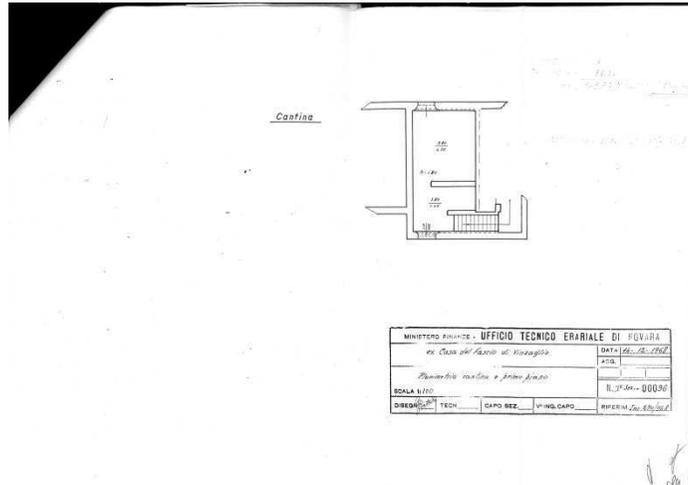
NCEU Comune di Vinzaglio (NO) foglio 6 part. 111 sub. 1 graffata con 610/1 (C/2 di 1<sup>a</sup> - sup. 138 mq), part. 111 sub. 2 graffata con 610/2 (A/4 di 2<sup>a</sup> - vani 2,5) e part. 111 sub. 3 (A/4 di 2<sup>a</sup> - vani 3,5)



## 4. Immobile

### 4.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali



#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq.	795,00
Superficie sedime:	mq.	795,00
Superficie utile lorda edificio principale:	mq.	293,00 ca.
Superficie netta edificio principale:	mq.	250,00 ca.
Volume fuori terra edificio principale:	mc.	1022,00 ca.

Superficie utile lorda basso fabbricato	mq.	34,00 ca.
Terreno pertinenziale	mq.	600,00 ca.

#### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura ca. 15 % della s.u.l.

## 4. Immobile

### 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica contesto



Stralcio della mappa catastale con indicazione dei coni ottici



Foto cono ottico n° 1



Foto cono ottico n° 2



Foto cono ottico n° 3



Foto cono ottico n° 4

## 4. Immobile

### 4.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- **L'immobile NON riveste Interesse culturale** di cui agli art. 10-12 ai sensi del D.Lgs. 42/2004, comunicato con nota prot. n. 6458/09 del 19/05/2009

#### IL CONTESTO

Il territorio comunale ricade nel seguente ambito:

- «Zona di interesse ambientale paesistico»

All' Art. 2.12 comma 3.4 NTA del PTP approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383-28587 sono ammessi interventi che non comportino alterazione dei caratteri storici e tipologici originari.

19 MAG. 2009

AGENZIA DEL DEMANIO  
Piemonte e Valle d'Aosta  
25 MAG. 2009

Ministero per i Beni Culturali  
Attività Culturali  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E IL PAESAGGIO DEL PIEMONTE

AGENZIA DEL DEMANIO  
Piemonte e Valle d'Aosta  
Casa Balzano, 30  
10122 TORINO

D. S. Alta Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte  
Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO

pro.n. 6158/09  
OGGETTO: D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.  
Esame n. 1 elenco di 1 bene pervenuto dall'Agenzia del Demanio del Piemonte e Valle d'Aosta in data 13/03/2009

Questa Direzione ha proceduto alla verifica dell'interesse culturale di beni proprietà di codesto Ente e precisamente di n. 1 elenco di 1 bene pervenuto in data 13/03/2009 esaminando congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte la scheda trasmessa, con gli esiti sottoriportati:

• n. 1 elenco di 1 bene pervenuto dall'Agenzia del demanio del Piemonte e Valle d'Aosta in data 13/03/2009

Vinzaglio (No) – Ex Casa del Fascio - Via Sac. G. Pelizzari n. 4 (NCEU F3 n. 111)

si dichiara che l'immobile non riveste l'interesse di cui agli art.10-12 del D.lgs 42/2004 o s.m.i.; le motivazioni del provvedimento e la scheda descrittiva dell'immobile sono disponibili sul sistema informatico.

Si ringrazia.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Liliana Pittarello

Luisa Papagni/Arch. Pittarello

Piazza San Giovanni, 2 - 10122 Torino (tel. +39 011 5220409 Fax: +39 011 5220 433 lulapapagni@beniculturali.it www.piemonte.beniculturali.it)

## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

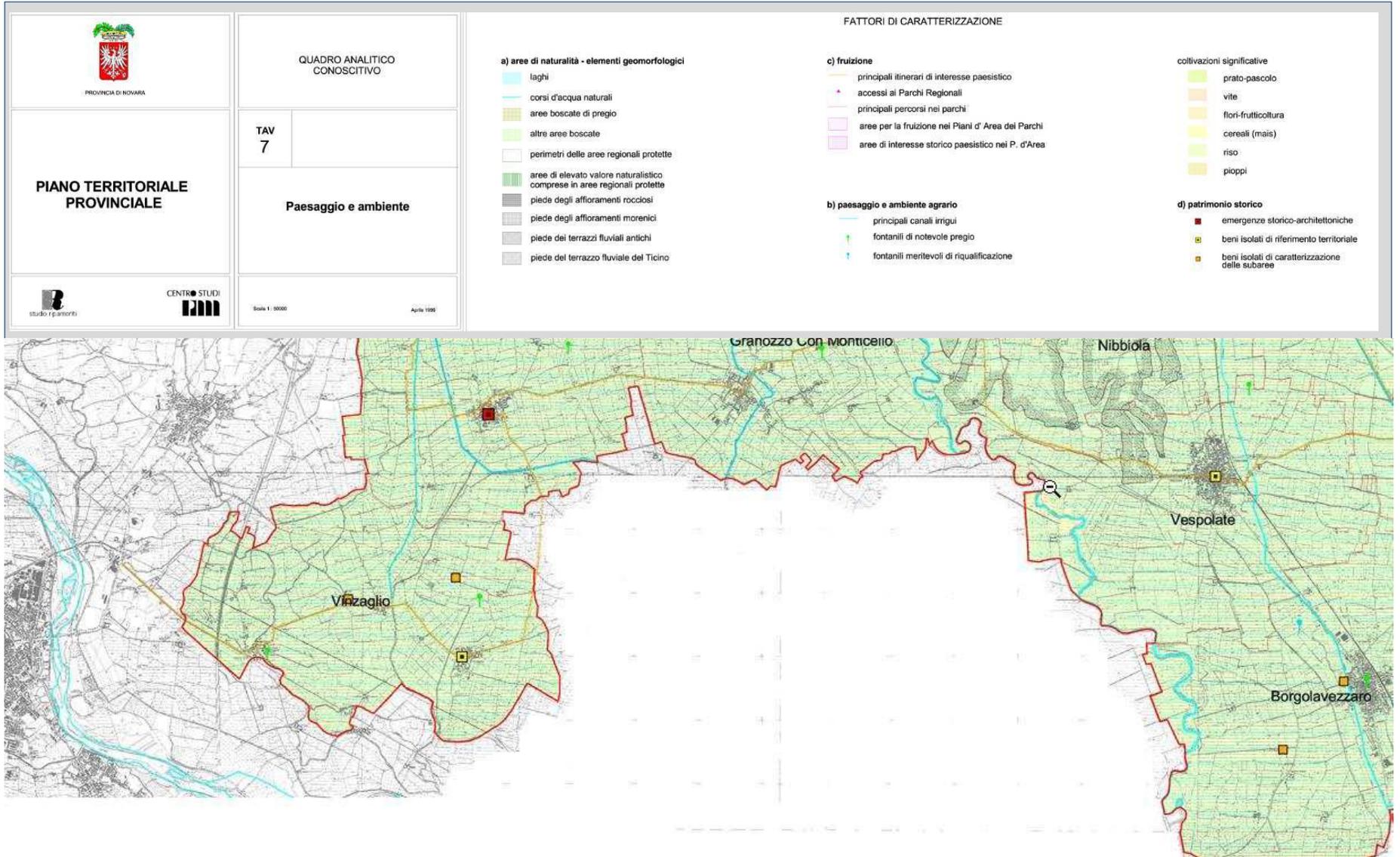
#### *Sintesi degli strumenti vigenti*

<b>PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE</b> <i>PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383-28587</i>	<b>PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE</b> <i>- P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 14-9-1992 n. 46</i>
<p>Il Comune di Vinzaglio rientra nella sub-area storico culturale della Piana del Basso Novarese di cui all'Art.2.12 delle NTA del presente PTP</p>	<p>«Aree per Attrezzature di Interesse Sociale: zone destinate ad attrezzature private d'interesse pubblico» normate dall' art. 15 delle NTA dello strumento urbanistico vigente;</p> <p>«Zona di interesse ambientale paesistico»</p>

# 4. Immobile

## 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

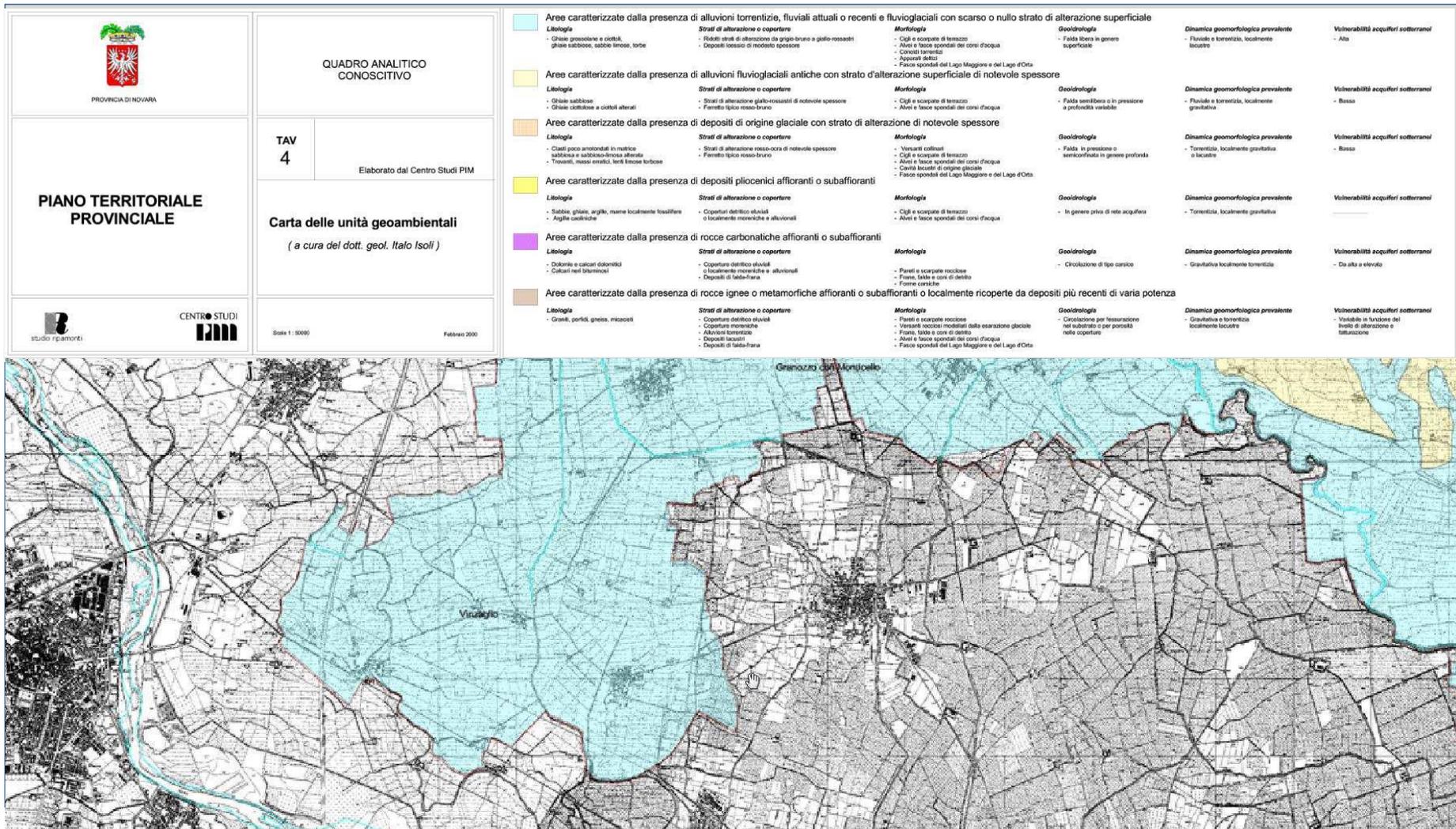
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383-28587



# 4. Immobile

## 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE** approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383-28587



## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

(P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 46 del 14-09-1992)

#### N. T. A. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

- Art. 15) «Aree per Attrezzature di Interesse Sociale»
- Ristrutturazione con vincolo parziale
- Zona di interesse ambientale paesistico

#### LEGENDA



Attrezzature di interesse sociale

#### LEGENDA



Verde privato di valore paesistico - ambientale



Edifici di interesse storico - architettonico



Zone di interesse ambientale - paesistico



Cortina d'interesse ambientale

#### LEGENDA



Valorizzazione e riqualificazione



Ristrutturazione



Ristrutturazione con vincolo parziale



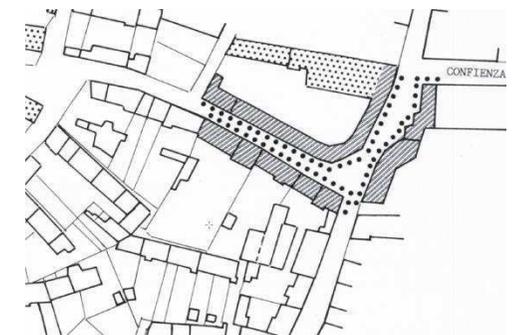
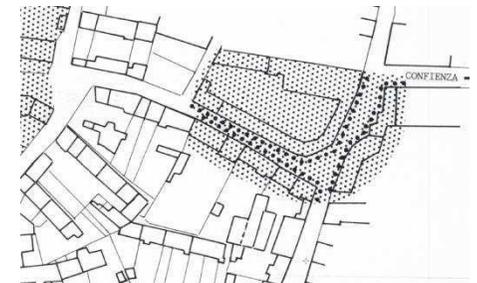
Risanamento conservativo con possibilità di cambio di destinazione d'uso



Restauro



Verde privato di valore paesistico - ambientale



## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI VINZAGLIO

(P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 46 del 14-09-1992)

 <p><b>COMUNE DI VINZAGLIO</b>          PROVINCIA DI NOVARA          Via Roma, 21          C.A.P. 28060          www.comune.vinzaglio.no.it</p> <p>Tel. 0161.317127          Fax 0161.317255          C.F. 80001470030          P.IVA 00431920032</p> 	<h4>N. T. A. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE</h4>
<p>UFFICIO TECNICO  <b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>          ART. 18 Legge 28-02-1985 n. 47</p>	<h4>Art. 15) Attrezzature di interesse sociale: zone destinate ad attrezzature private d'interesse pubblico</h4>
<p>Visto l'art.18, comma II della Legge 28.02.1985 n. 47;          Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;</p> <p>Vista la richiesta dell'Arch. Ivana Di Lello, in qualità di coadiutore del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio Piemonte e Valle d'Aosta in data 10-05-2017 al protocollo n. 1396 finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile censito al N.C.T. al Foglio n. 6 mappali n. 111 N.C.E.U. al Foglio n. 6 mappale n. 111 sub. 1-2-3;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PRG individua una zona avente caratteristiche di tipo particolare, trattandosi di un'area recuperata a funzione ricreativa e sportiva dalla originaria destinazione di cava d'inerte.</li> </ul>
<p>Preso visione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Vinzaglio, accertata l'ubicazione del mappale oggetto di richiesta,</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trattandosi di destinazione d'uso rivolta ad attività di uso pubblico e di interesse collettivo, sono ammessi edifici ed impianti rivolti a tale scopo, indipendentemente dai soggetti che li realizzano.</li> </ul>
<p><b>CERTIFICA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'edificazione è consentita previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che stabilisca le modalità ed i parametri d'intervento, tenuto conto che l'indice fondiario massimo potrà essere di 0,03 mq/mq.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Che il mappale di cui al Foglio n. 6 particella n. 111 è inserito in "Aree per Attrezzature di interesse sociale" normate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione facenti parte integrante del Piano Regolatore vigente;</li> <li>- Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47 e D. Lgs. 380/2001 art. 30</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nella predetta area sono ammessi:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>locali destinati al ristoro quali bar e ristorante;</b></li> <li>- <b>Edifici o manufatti che integrino la funzione sopra citata quali giochi bambini, attrezzature ricreative ecc;</b></li> <li>- <b>Locali per l'abitazione del proprietario e/o custode;</b></li> <li>- <b>Strutture sportive</b></li> </ul> </li> </ul>
<p>Vinzaglio li 16-05-2017</p> <p>Per il Responsabile Unico per l'edilizia ed Urbanistica</p>	<h4>Consistenze Storico-Ambientali</h4>
<p>Il Segretario Comunale          Dott. Carlo Giuseppe</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'immobile è inserito in zona di interesse ambientale-paesistico</li> </ul>
<p>100</p>	<h4>Categorie e modalità di intervento</h4>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ristrutturazione con vincolo parziale</li> </ul>

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq.	795,00
Superficie sedime:	mq.	795,00
Superficie utile lorda edificio principale	mq.	293,00 ca.
Superficie netta edificio principale:	mq.	250,00 ca.
Volume fuori terra edificio principale:	mc.	1022,00 ca.
Superficie utile lorda basso fabbricato	mq.	34,00 ca.
Terreno pertinenziale	mq.	600,00 ca.

#### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura ca. 15 % della s.u.l.

#### Nuovi usi

- Per l'intera superficie si prevedono nuove attività di **servizio al viaggiatore lento e di animazione sociale e culturale in linea con il progetto CAMMINI E PERCORSI con particolare riferimento alle funzioni di ristorazione, ricreative, sportive, ecc.** espressamente richiamate dallo strumento urbanistico vigente.
- Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

#### Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale in quanto l'immobile è inserito in zona di interesse ambientale-paesistico come indicato nell'art. 15 delle N.T.A.



#### STANDARD E ONERI URBANISTICI

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

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.4. Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

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





AGENZIA DEL DEMANIO

## Appendice



# ACCORDI, PROVVEDIMENTI E PARERI

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

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

- **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e la Regione Piemonte**, n. prot. 2017/9177/DG del 05/07/2017 per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.
- **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e il Comune di Vinzaglio**, in data 22/06/2017 n. prot. 2017/7377/DR-TO per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.

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

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali)
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo d'Intesa, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

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

- **L'immobile NON riveste Interesse culturale** di cui agli art. 10-12 ai sensi del D.Lgs. 42/2004, comunicato con nota prot. n. 7609 del 13/06/2017

# FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

## Ipotesi di Recupero e Riuso

Ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati) e alle modalità di intervento previste. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

## Opportunità Turistica

Attività, profit o no-profit, che si intende sviluppare in coerenza con la nuova funzione individuata per l'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica, networking, destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

## Sostenibilità Ambientale

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: l'uso di materiali bio-eco compatibili, di tecniche e dispositivi bioclimatici, del verde, la gestione sostenibile del cantiere, lo sviluppo di soluzioni a favore della mobilità dolce.

## Efficienza Energetica

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ISTITUTO DEL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ FINANZIAMENTI CULTURA:

Finanziamenti senza limite di importo destinati a privati. Potranno usufruire dei finanziamenti anche gli Enti Pubblici ed Ecclesiastici, le Università e gli Istituti culturali anche tutte le Fondazioni, Società ed Associazioni culturali per il restauro, l'abbattimento di barriere architettoniche o l'efficientamento energetico di beni culturali o strutture destinate ad attività culturali su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread\*\* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/finanziamocultura/cultura3.html>

### **Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni di maggior pregio di interesse storico-culturale e beni su percorsi storico-religiosi.**

### ▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT:

Finanziamenti dedicati ad importi non superiori a € 60.000, riservati ai soggetti di natura privatistica (escluse persone fisiche). Le attività finanziabili includono la realizzazione, ristrutturazione ed attrezzatura d'impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento fisso: Irs di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%.

### ▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO ORDINARIO:

Finanziamenti senza limite di importo, dedicato ai privati, in particolare le società e associazioni sportive dilettantistiche (se affiliate alle Federazioni Sportive, agli Enti di Promozione Sportiva e alle Discipline Sportive Associate) agli enti pubblici e agli enti locali. Ne potranno usufruire inoltre anche i gestori di impianti omologati dalle Federazioni. Verranno finanziati tutti i progetti e le iniziative per la realizzazione, la ristrutturazione o l'acquisto di attrezzature per impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread\*\* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo). Possono usufruire di contributo in c/interessi dell'1,00% previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/prodotti/prodottisport.html>

### **Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni su percorsi ciclopedonali.**

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

E' attivabile la seguente linea di credito:

- **SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:**

Finanziamenti a tasso agevolato per la realizzazione di investimenti senza la necessità di disporre di un capitale proprio o di un capitale di credito e alle seguenti condizioni:

- limite massimo di **25.000 euro**

- beneficiari: **microimprese e professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB

L'Ente Nazionale per il Microcredito mette a disposizione i servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio pre e post erogazione del finanziamento, al fine di supportare i potenziali beneficiari soprattutto nella fase di predisposizione del progetto di candidatura alle procedure ad evidenza pubblica indette dall'Agenzia del demanio.

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/about-us.html>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ NUOVA IMPRESA A TASSO ZERO:

Finanziamenti a tasso agevolato a **tasso pari a zero** per lo sviluppo di nuova imprenditorialità sotto forma di micro e piccola impresa nei settori dell'artigianato, dell'industria, dei servizi alle persone, del commercio, della filiera turistico-culturale e dell'innovazione sociale. Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del **regolamento de minimis**, della durata massima di **otto anni** e di importo non superiore al 75% delle spese ammissibili che non possono superare il limite massimo di 1,5 mln €.

Sono **beneficiarie** le imprese costituite in forma societaria da non più di 12 mesi, la cui compagine societaria sia composta, per oltre la metà numerica dei soci e di quote di partecipazione, da giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni o da donne e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre 45 gg dalla comunicazione del provvedimento di ammissione.

Sono ammissibili le attività di produzione di beni nel settore dell'industria, artigianato, trasformazione dei prodotti agricoli, fornitura di servizi alle imprese e alle persone, commercio di beni e servizi, turismo, attività della filiera turistico-culturale finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione del patrimonio culturale, ambientale, paesaggistico nonché al miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza, servizi per l'innovazione sociale.

I programmi di spesa devono realizzarsi **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento e sono considerate **ammissibili** le spese di ristrutturazione fabbricati, per macchinari, impianti e attrezzature, per programmi informatici e servizi per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione, per brevetti, licenze e marchi, per formazione specialistica dei soci e dei dipendenti, per consulenze specialistiche, studi di fattibilità economico-finanziari, progettazione e direzione lavori.

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-imprese-a-tasso-zero.html>

### ▪ CULTURA CREA:

Incentivi per creare e sviluppare iniziative imprenditoriali nel settore dell'**industria culturale-turistica** e per sostenere le **imprese no profit** che puntano a valorizzare le risorse culturali del territorio nelle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia nella forma di **finanziamenti agevolati a tasso zero** e **contributo a fondo perduto** sulle spese ammesse, con una premialità aggiuntiva per giovani, donne e imprese con rating di legalità. I **beneficiari** sono le imprese dell'industria culturale costituite negli ultimi 36 mesi, comprese le cooperative e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre i 30 gg dalla comunicazione di ammissione delle agevolazioni

Gli incentivi sono concessi nella forma di finanziamento agevolato a tasso 0, pari al massimo il 60% della spesa ammessa, della durata di 8 anni, e contributo a fondo perduto pari al massimo al 20% della spesa ammessa, in regime de minimis. .

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea.html>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## FONDAZIONE CON IL SUD:

E' attivabile la seguente linea di finanziamento:

### ▪ INIZIATIVE IN COFINANZIAMENTO:

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

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

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

# PARTNER

## Partner Promotori

*Con il sostegno della Presidenza del Consiglio dei Ministri*

- MIT
- MiBACT
- MEF - AGENZIA DEL DEMANIO

## Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto e, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. Ha, altresì, promosso nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari degli immobili pubblici candidati al progetto – Anas S.p.A., Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo, la strutturazione e la gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione, a livello nazionale e internazionale, del progetto CAMMINI E PERCORSI.

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che, a vario titolo, possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto (Regioni FESR POR / PSR; ICS, ENMC, INVITALIA).

## Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

CAMMINI E PERCORSI, infatti, è un'iniziativa che gode del sostegno e del contributo dei molteplici partner dell'Agenzia tra cui si segnalano, per il settore pubblico, *ANCI, FPC, Istituto del Credito Sportivo, Ente Nazionale per il Microcredito, Invitalia, CONI, Young Architects Competition, Agenzia Nazionale Giovani*, e, per il settore privato, *Touring Club Italiano, Legambiente, Italiacamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek*, etc.

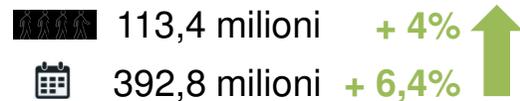
Il progetto è, inoltre, riconosciuto come iniziativa di interesse per diversi soggetti che operano negli ambiti del *Turismo Lento*, nonché del *Terzo Settore*, quali: *Fondazione con il Sud, CSVnet, Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF), Comitato Vie Francigene del Sud, Cammini del Sud, Unione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

# **Approfondimento - Ambito di Intervento**

## 2. Ambito di intervento

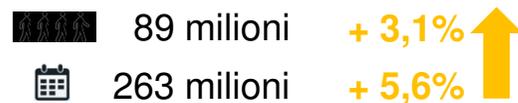
### 2.1 Flussi turistici

#### Ricettività anno 2015, Italia



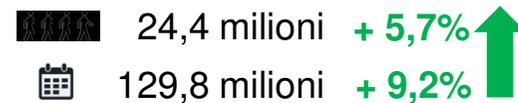
Rispetto all'anno 2014 i flussi turistici sono in aumento sia in termini di arrivi che di presenze nelle strutture ricettive

#### Ricettività Alberghiera



Permanenza media **2,95 giorni**

#### Ricettività Extra-Alberghiera



Permanenza media **5,33 giorni**

		
Residenti	46 milioni	133 milioni
Non residenti	43 milioni	129 milioni

		
Residenti	12 milioni	67 milioni
Non residenti	12 milioni	63 milioni

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

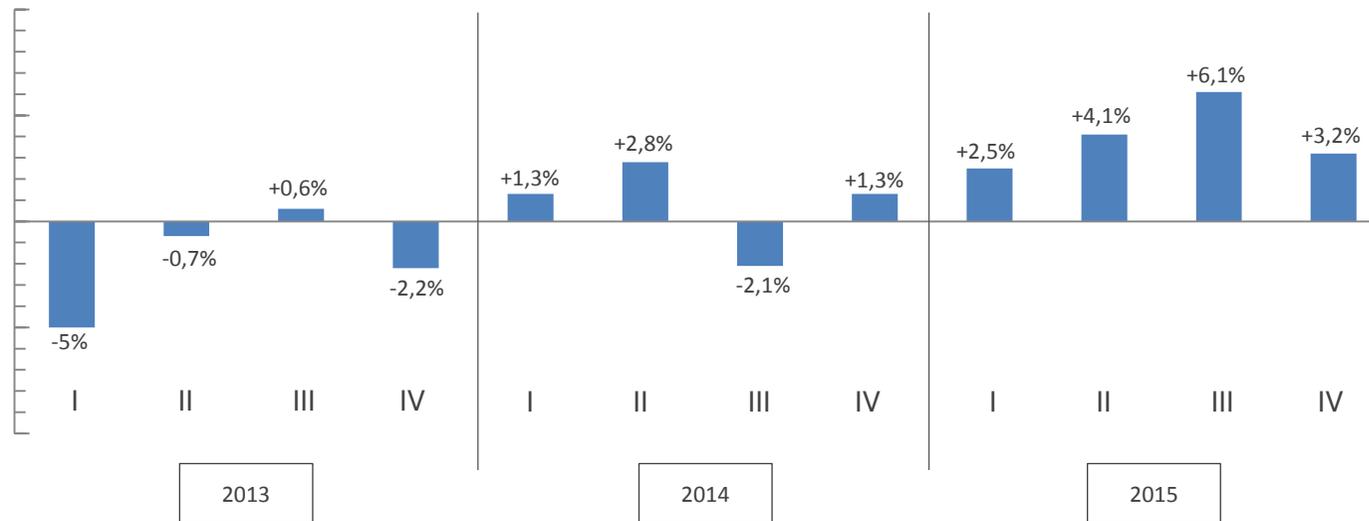
## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato, Italia

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

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



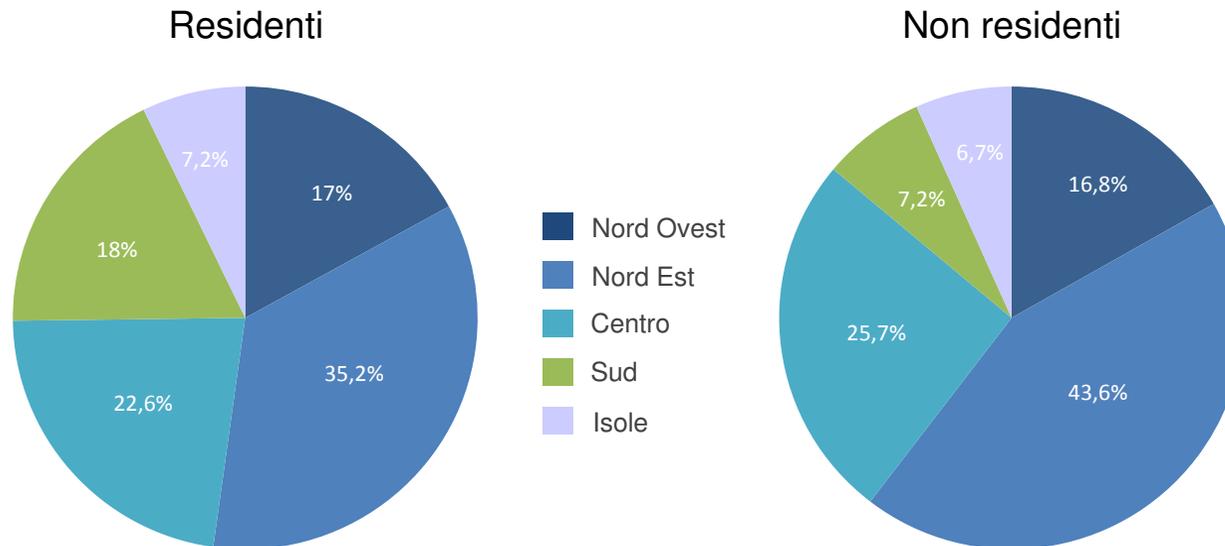
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Flussi turistici

#### Ricettività ripartizione geografica, Italia

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



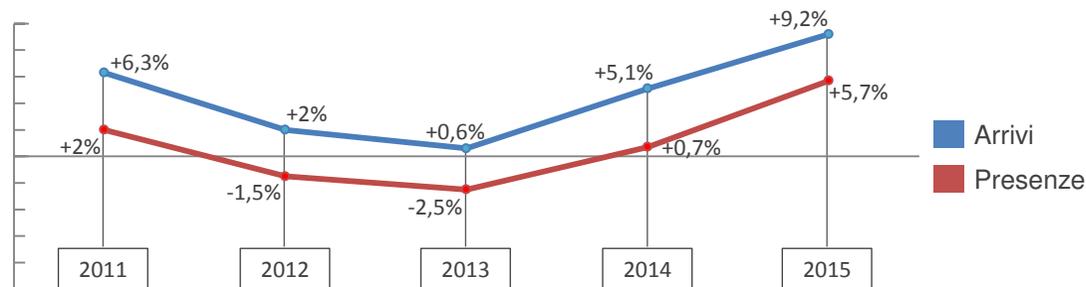
Fonti:  
ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

## 2. Ambito di intervento

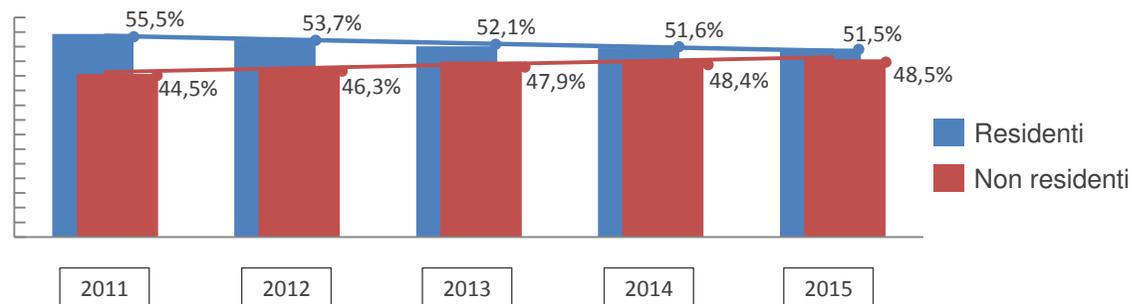
### 2.1 Flussi turistici

#### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

*Andamento arrivi e presenze negli esercizi extra-alberghieri (variazioni % su anno precedente)*



*Distribuzione presenze per residenti e non negli esercizi extra-alberghieri (% su totale disponibilità)*



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

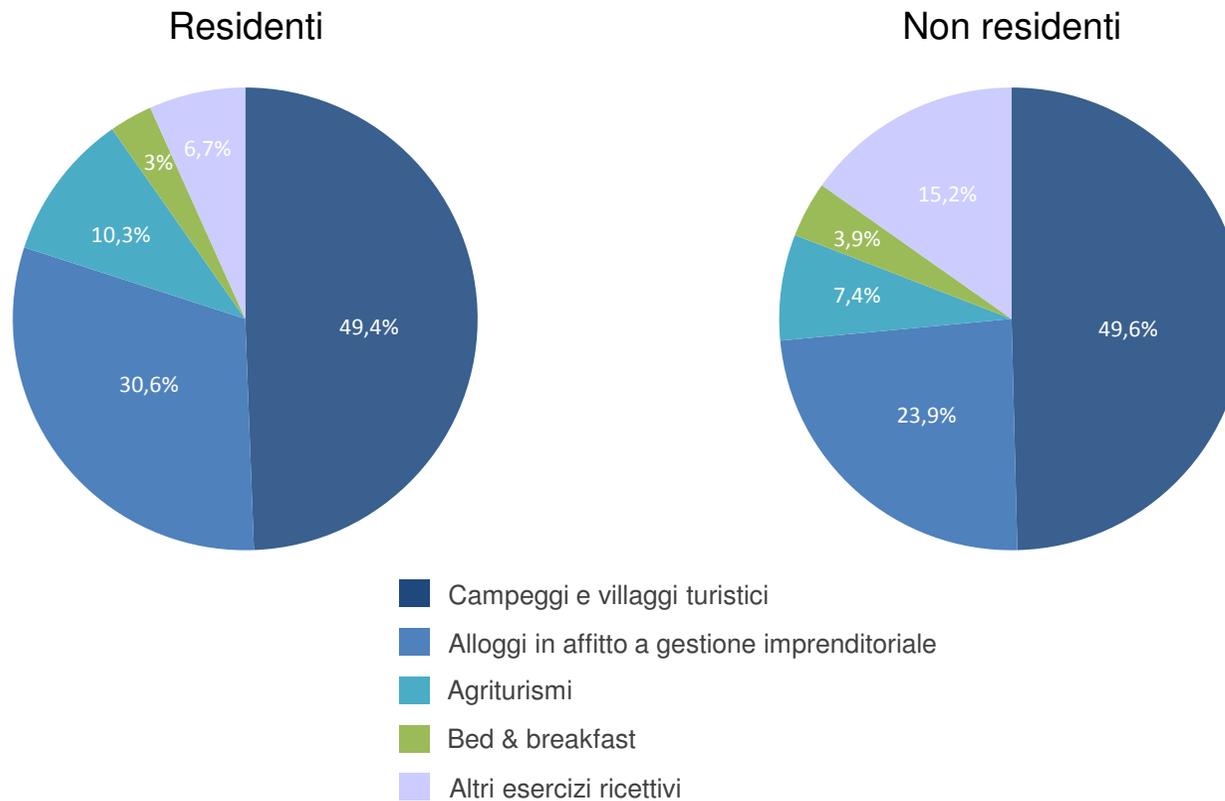
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Flussi turistici

#### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

#### *Presenze per tipologia di esercizi extra-alberghieri (anno 2014)*



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

## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Come molti dei mercati dei servizi, anche il turismo vive in questi anni profonde modificazioni; sempre più forte, infatti, è il passaggio da un turismo sightseeing ad un turismo motivazionale/esperienziale, in una progressiva sostituzione dell'oggetto come centro della fruizione turistica in favore dell'esperienza turistica, quale più elaborato sistema prodotto, coinvolgendo attivamente il turista nella customer experience, chiedendogli, appunto, motivazione.

La corrente domanda turistica, quindi, si fonda sull'opportunità non solo di vedere, bensì di fare, mettendo al centro l'"esperienza" da vivere in forme sostenibili e responsabili, ricercando una vera e propria empatia con il contesto territoriale di riferimento. Tale nuovo approccio trasforma il territorio nel luogo dove andare e non più nel luogo dove stare (Stroppa, 2006), lasciando aperti nuove frontiere all'esplorazione, creando un viaggio nel viaggio, dove emerge più forte la sua capacità nel generare socialità, socializzazione e trasformazione sociale (Leed, 1992).

Definito quale «Turismo Lento» o «Slow Tourism», questa nuova percezione turistica poggia le basi nelle cosiddette «destinazioni itineranti», attraverso le quali valorizzare il territorio e le differenti proposte che in esso ricadono.

Logica conseguenza di questo nuovo mercato turistico è l'espansione dell'area visitata da ogni singolo turista, trasformando il viaggio di arrivo nel mero accesso ad una piattaforma turistica con la quale spaziare alla ricerca di ciò che il territorio è in grado di offrire mettendolo a rete. Forte, quindi, la propensione alla creazione di standardizzazione per tematismi o per segmentazione geografica al fine di rendere più semplice ed immediata la fruizione del territorio.

Si intensificano, inoltre, le spinte verso la cosiddetta «ricettività diffusa», dove l'accoglienza non sia fornita da una singola struttura ma da un sistema territoriale ampio, dove lo spostamento del turista sia facilitato da modalità di prenotazione integrate tra i diversi esercizi ricettivi, con modalità flessibili ed uniformi.

L'affermarsi del turismo motivazionale/esperienziale offre importanti scenari di sviluppo per le aree interne del nostro Paese, ricercando attraverso la valorizzazione di quel patrimonio immobiliare minore, quale stazioni, mulini, caselli, edifici rurali e di servizio, non più in uso, mediante l'attuazione di un processo di riqualificazione offrendo occasioni di nuove forme di imprenditorialità, lavoro e utilità diffusa. Questo patrimonio è oggi messo a disposizione dello sviluppo del progetto cammini storico artistici ed alle ciclovie, al fine di offrire opportunità imprenditoriali per dotare questi tracciati della necessaria infrastruttura turistica.

Al fine di facilitare la qualificazione e la quantificazione del mercato in analisi vengono di seguito esposti i dati su scala nazionale ed internazionale, relativi al cicloturismo ed al turismo dei camminatori, nonché quelli relativi ai mercati turistici affini.

Fonti:

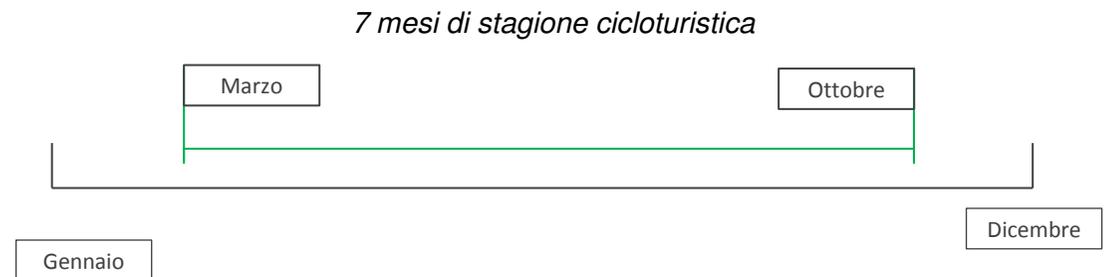
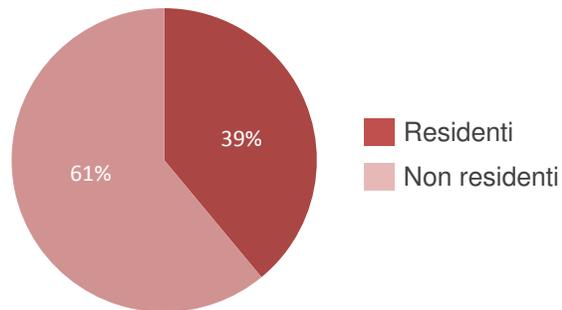
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale, Il mulino, Bologna*  
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica, Aracne, Roma*

## 2. Ambito di intervento

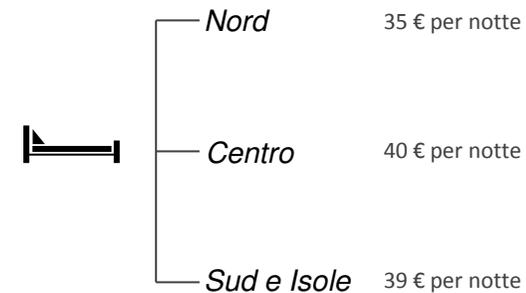
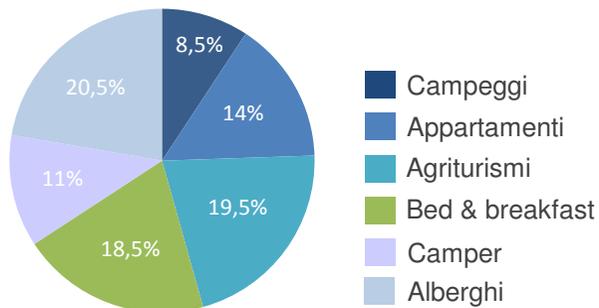
### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il cicloturismo, Italia

#### *Chi sono i cicloturisti e quale la loro stagionalità*



#### *Dove alloggiano e quanto spendono per il pernottamento i cicloturisti*



Fonti:  
ENIT, «Il mercato del cicloturismo in Europa»

## 2. Ambito di intervento

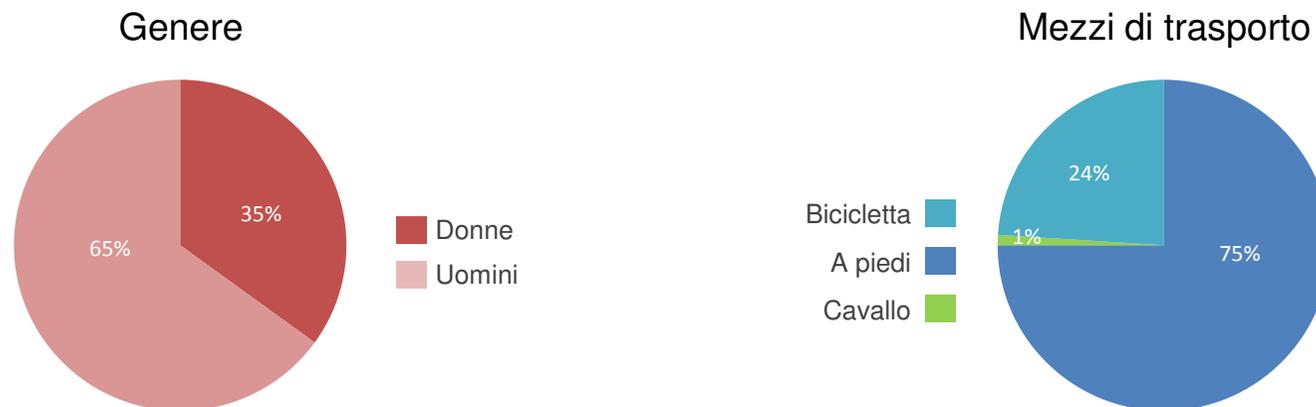
### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

La forte fase evolutiva che si trova ad affrontare il turismo dei cammini storico religiosi impone la strutturazione di un efficace sistema di monitoraggio dei flussi turistici e delle loro caratteristiche economicamente rilevanti, ad oggi in fase di implementazione. Tuttavia, vengono riportati di seguito i risultati più significativi di un sondaggio svolto dal Touring Club Italiano nel 2015, con l'obiettivo di migliorare la conoscenza del turismo della Via Francigena.

In relazione agli altri cammini nazionali, il 9% dei rispondenti dichiara di aver intrapreso il Cammino di Francesco, mentre risulta più battuto il Cammino di Santiago, che è stato percorso dal 33% dei rispondenti. Evidente, quindi, come tra il 33% ed il 42% dei rispondenti abbia una propensione alla frequentazione dei Cammini storico-religiosi non strettamente correlata alla via Francigena; per questa ragione, sebbene non sia quantificabile una rilevanza statistica, i dati raccolti dal sondaggio del Touring Club Italiano, possono fornire una prima sommaria identificazione del camminatore italiano, delle sue abitudini, motivazioni e propensione al consumo.

*Via Francigena: chi sono i camminatori e come si muovono (% sul totale dei rispondenti)*



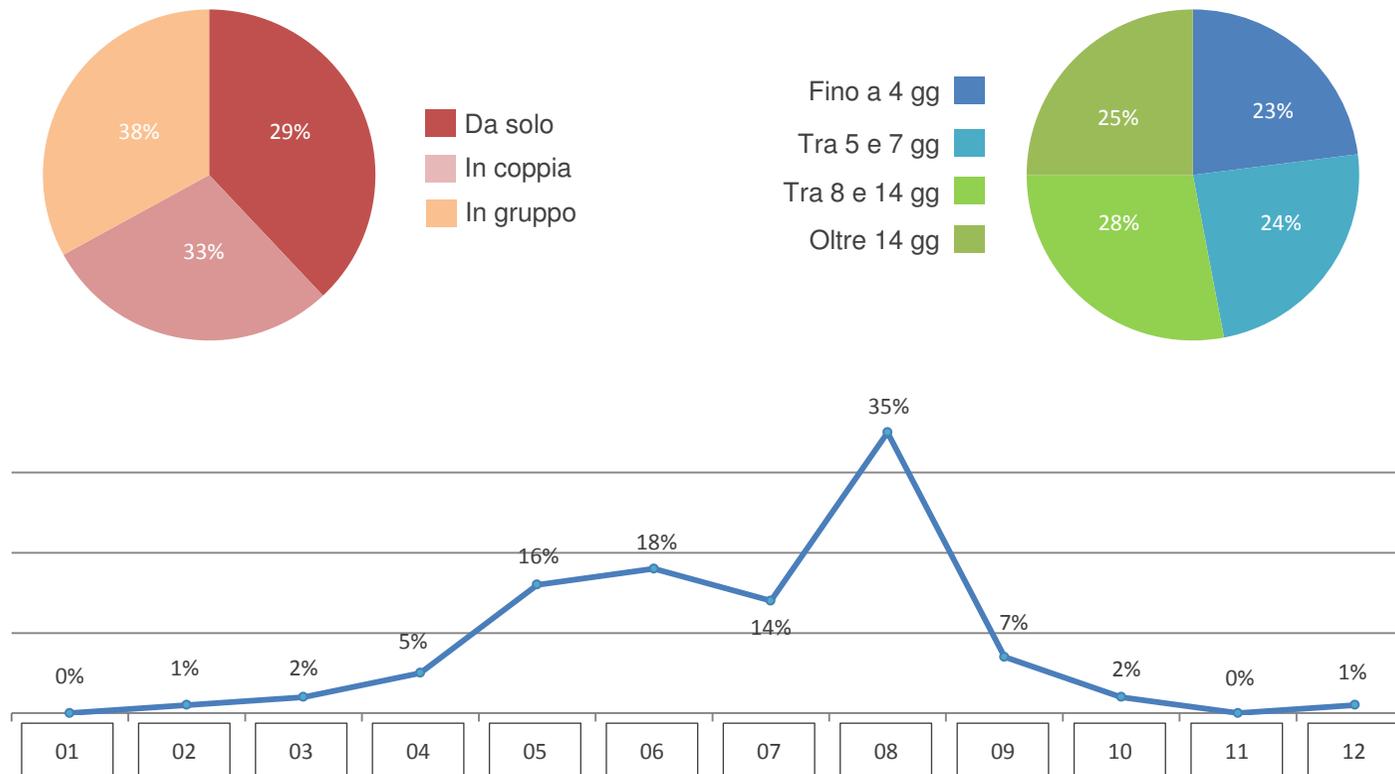
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

*Via Francigena: con chi, per quanto tempo e quando* (% sul totale dei rispondenti)



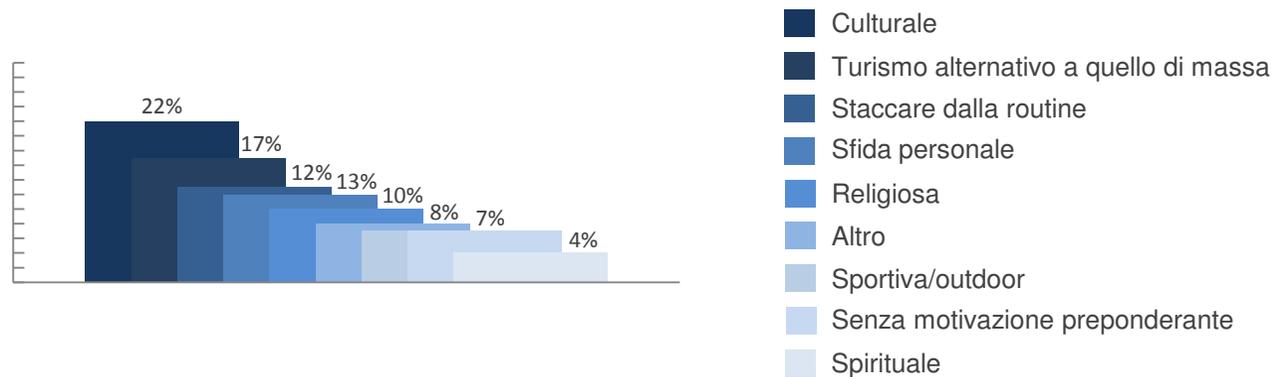
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

#### *Via Francigena: le motivazioni del turismo dei camminatori (% sul totale dei rispondenti)*



#### *Via Francigena: dove alloggiano e quanto spendono (% sul totale dei rispondenti)*



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

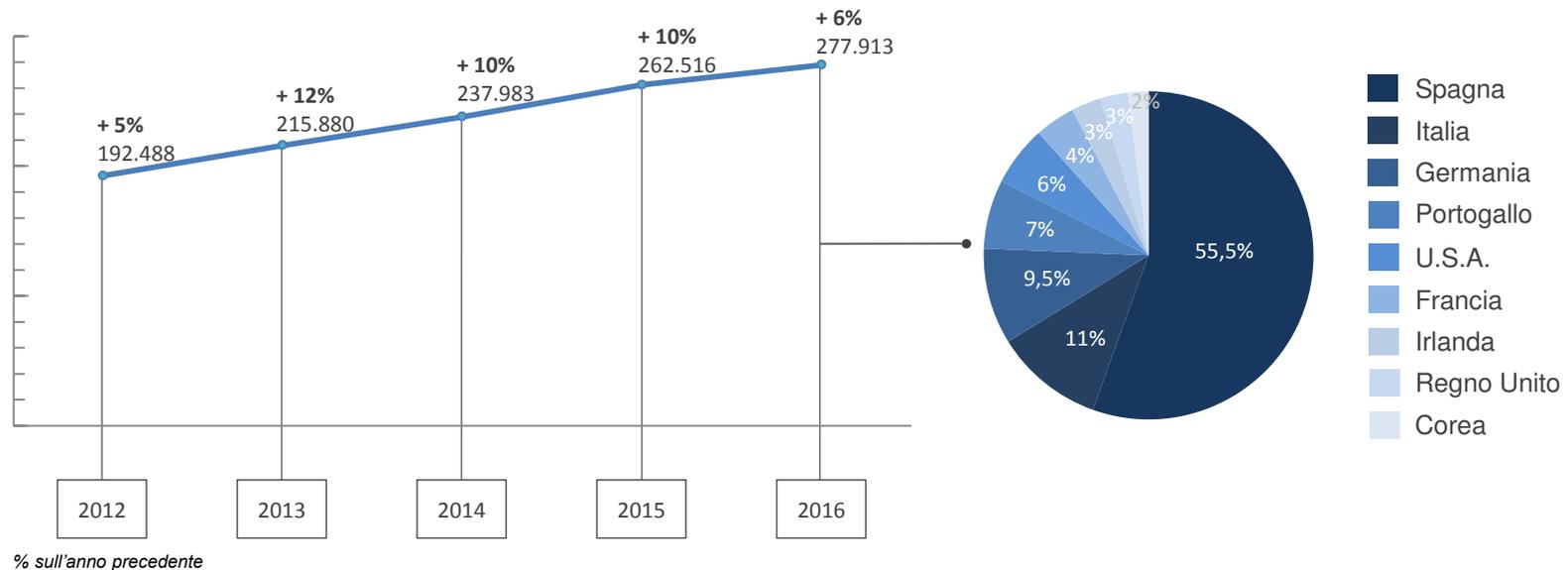
## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

In ottica di analisi del potenziale sviluppo del mercato italiano relativo ai cammini storico religiosi, vengo ora presentati i dati ufficiali relativi al Cammini di Santiago. L'analisi di questo cammino, infatti, può essere utile per delineare dei target qualitativi e quantitativi, individuando le dimensioni e le macro categorie di un mercato potenziale.

#### *Camminino di Santiago: quanti sono i camminatori e da dove vengono*

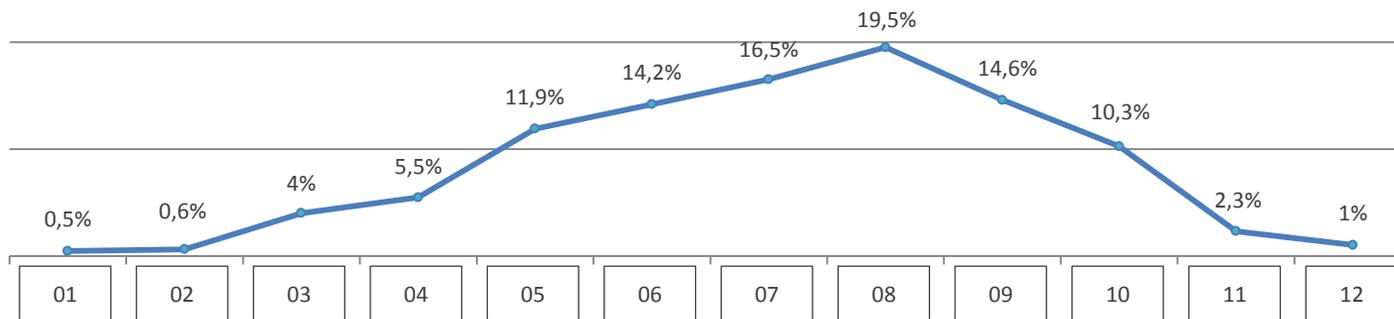
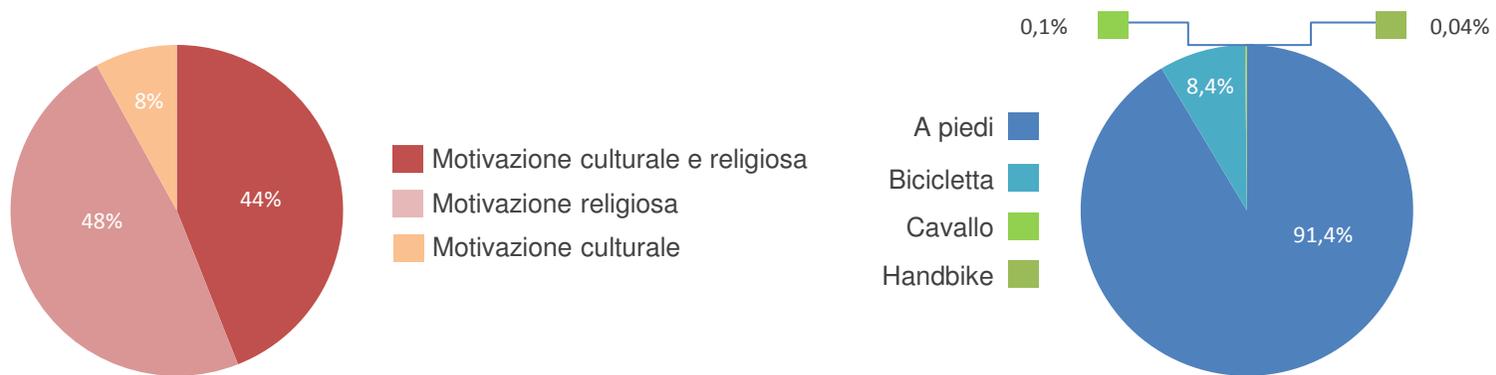


## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

*Cammino di Santiago: perché, come e quando lo percorrono (anno 2016)*

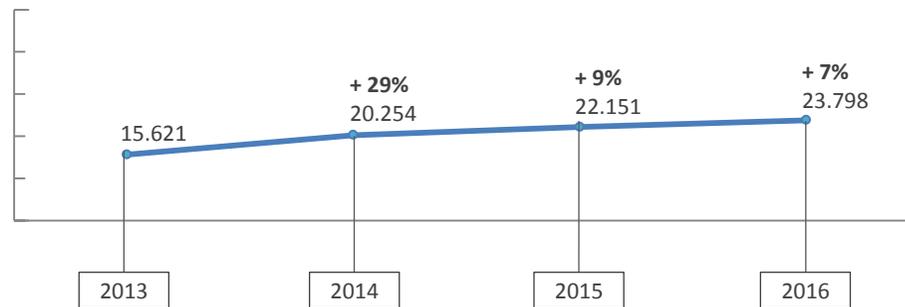


## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

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



% sull'anno precedente

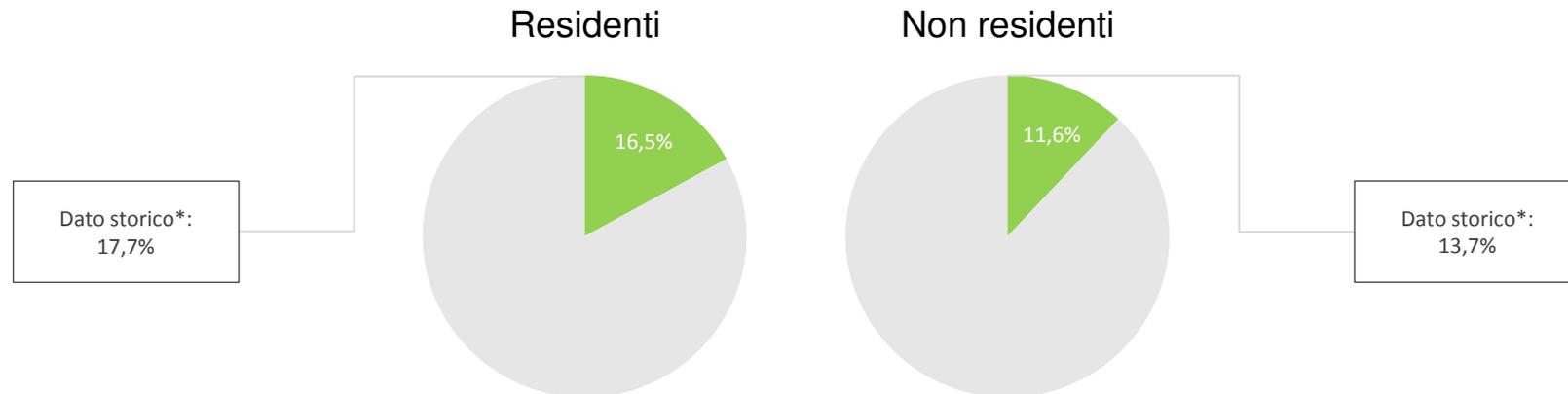


## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

*Il peso del turismo montano (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica montana (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



28.817 esercizi (↓8,8%) di cui: 22% alberghieri (↓13,5%) - 78% extra-alberghieri (↓7,4%)



588 mila (↓5,8%) posti letto di cui: 48% alberghieri (↓6,7%) - 52% extra-alberghieri (↓4,8%)

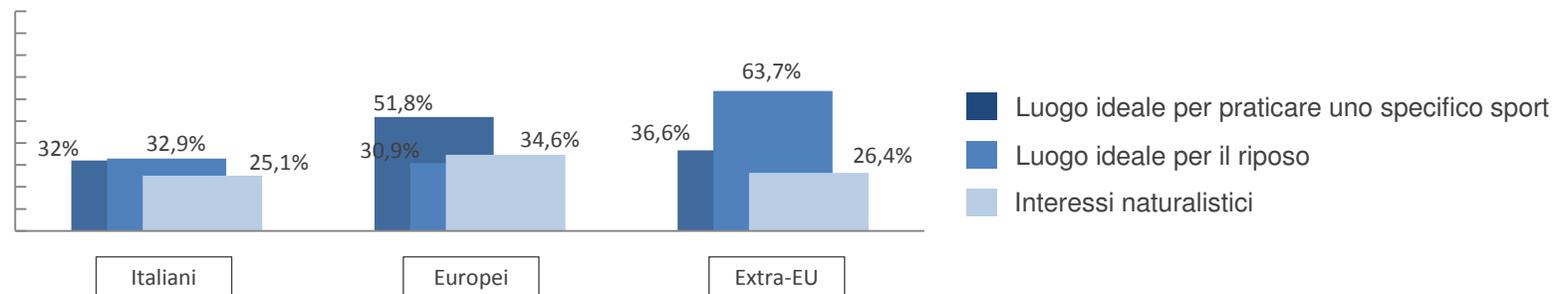
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

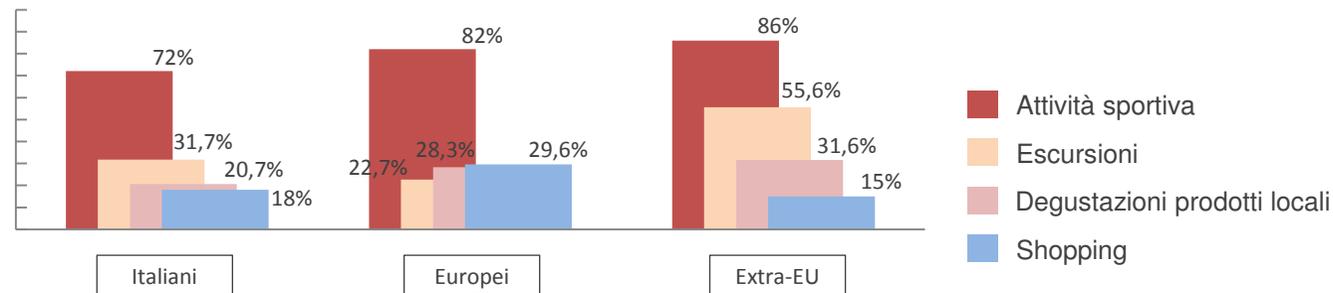
### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

*Le motivazioni del turismo montano (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista montano (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



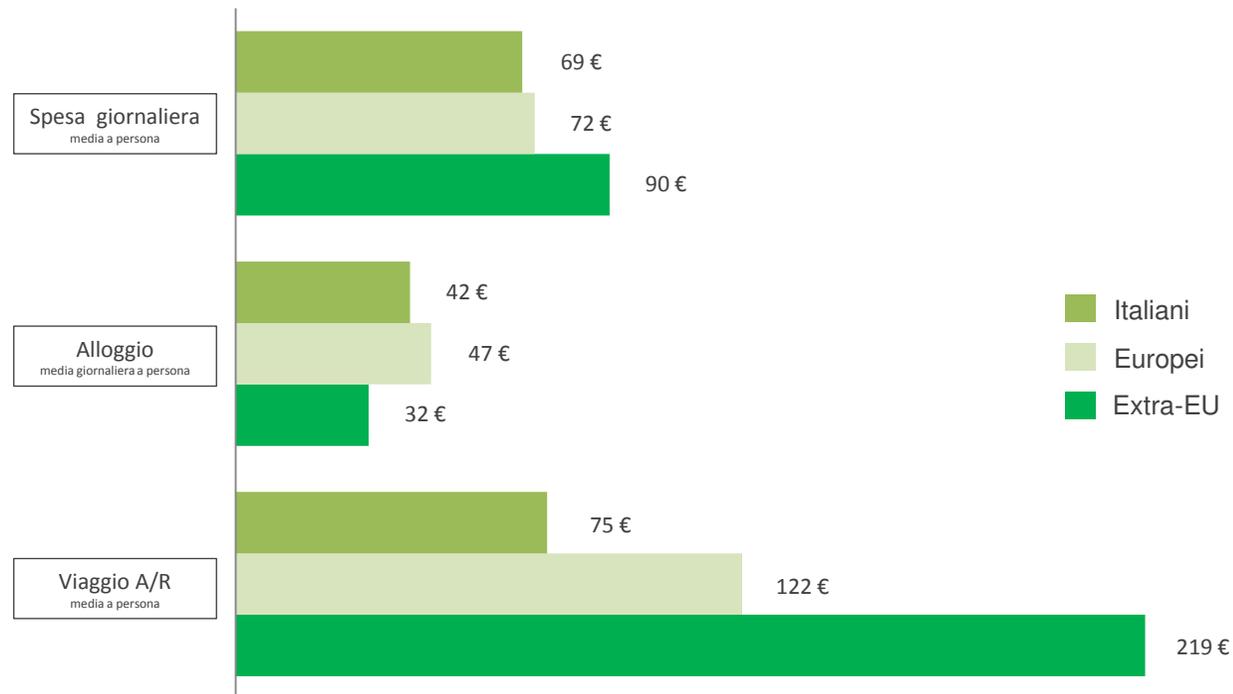
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



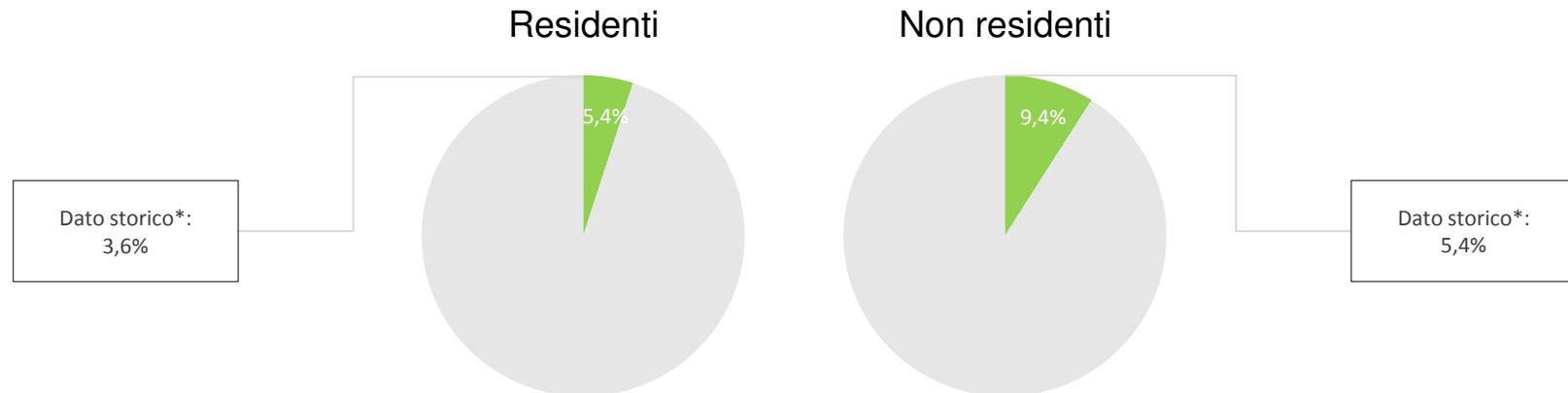
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

*Il peso del turismo della natura (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica della natura (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



7.196 esercizi (↑2,6%) di cui: 15% alberghieri (↓46,2%) - 85% extra-alberghieri (↑22%)



155 mila (↓4,6%) posti letto di cui: 36% alberghieri (↓29%) - 64% extra-alberghieri (↑18%)

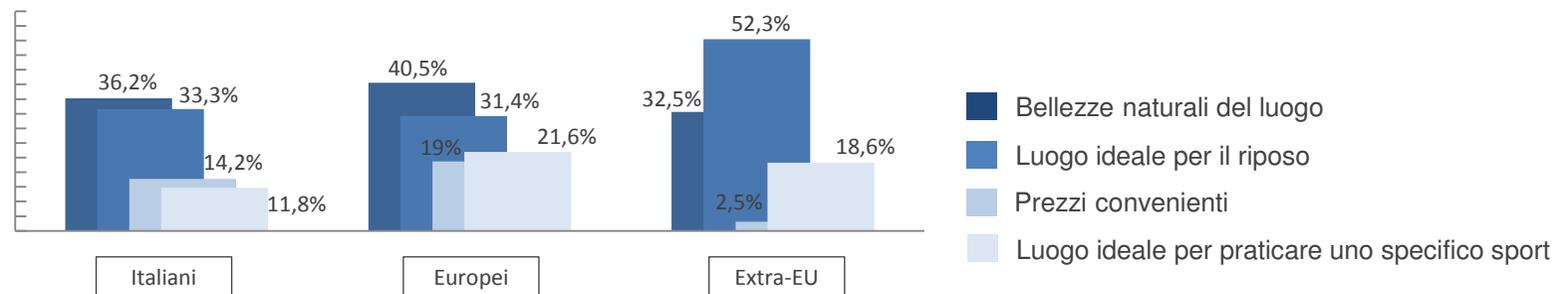
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

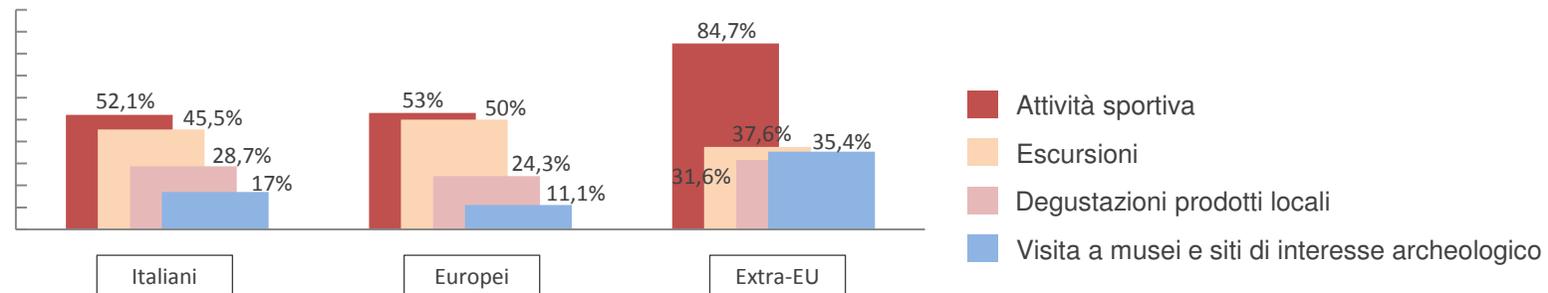
### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

*Le motivazioni del turismo della natura (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista della natura (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



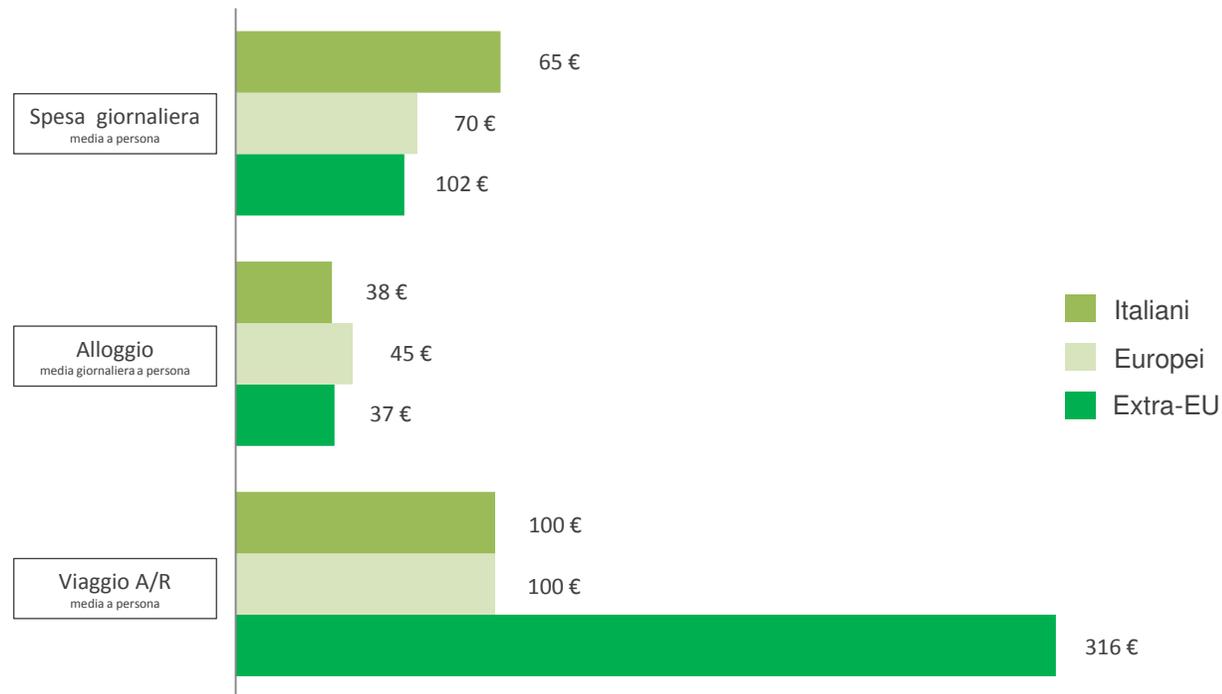
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

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



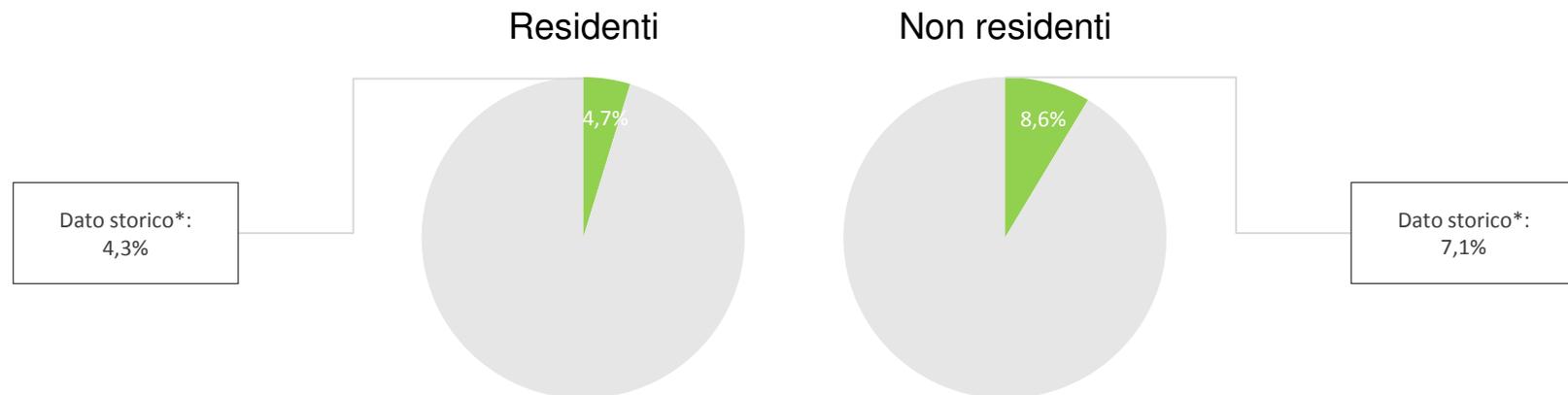
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo enogastronomico, Italia

*Il peso del turismo enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

#### *L'offerta turistica enogastronomica*

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

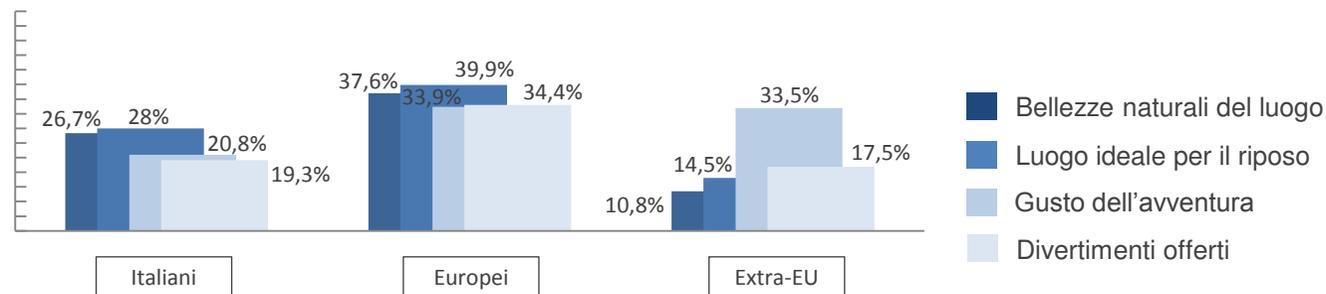
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

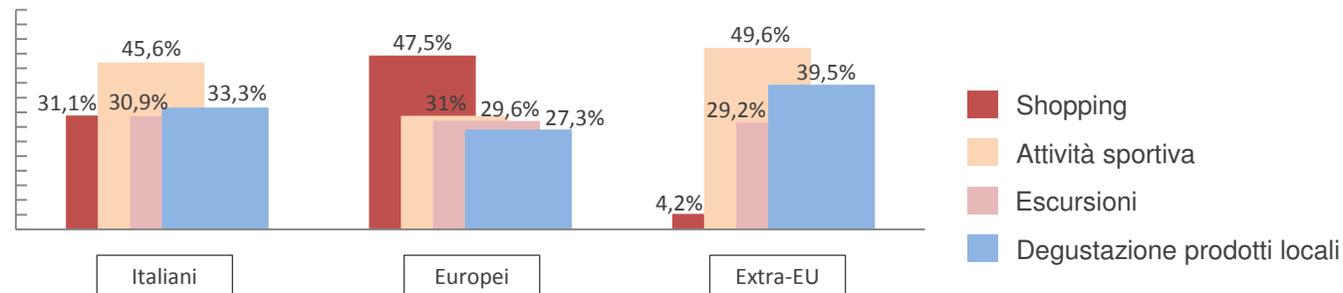
### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo enogastronomico, Italia

*Le motivazioni del turismo enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



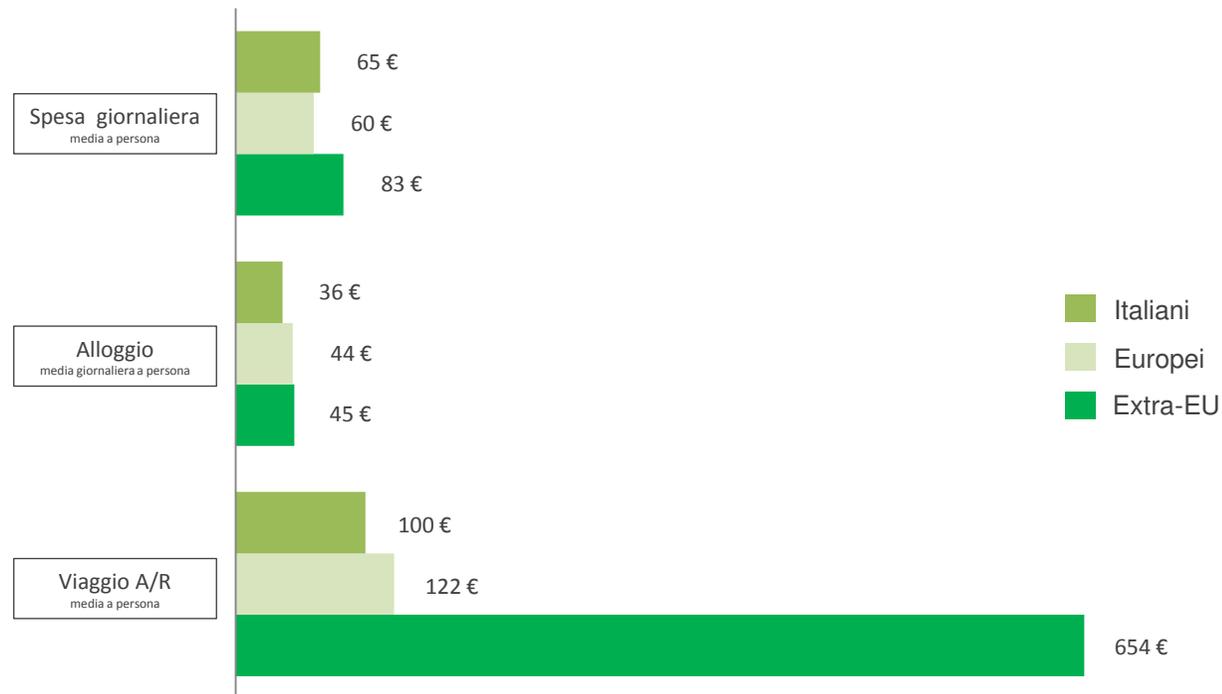
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo enogastronomico, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



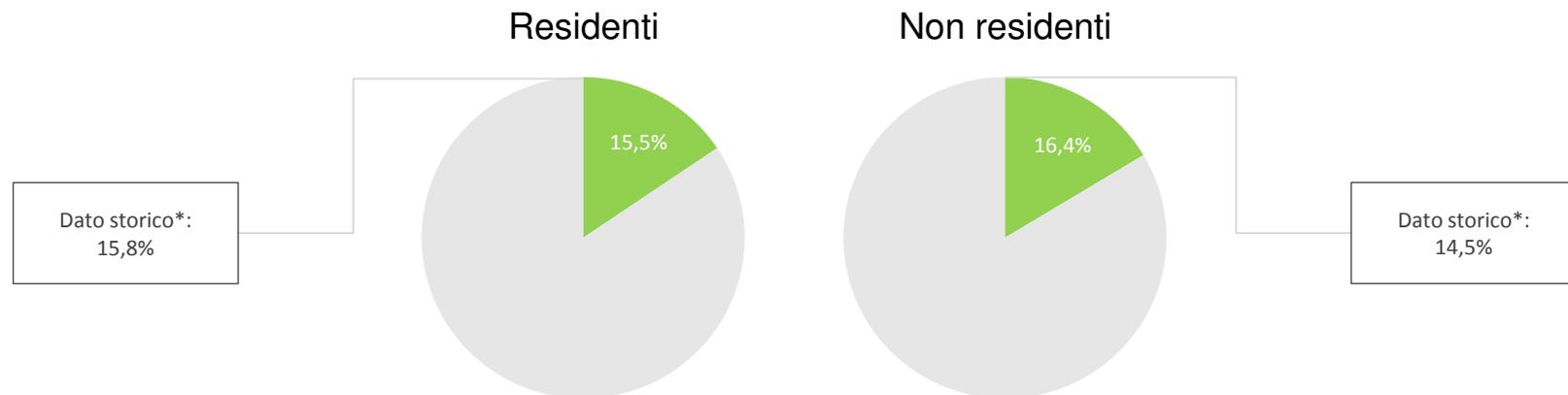
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo sportivo, Italia

*Il peso del turismo sportivo (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

#### *L'offerta turistica sportiva*

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

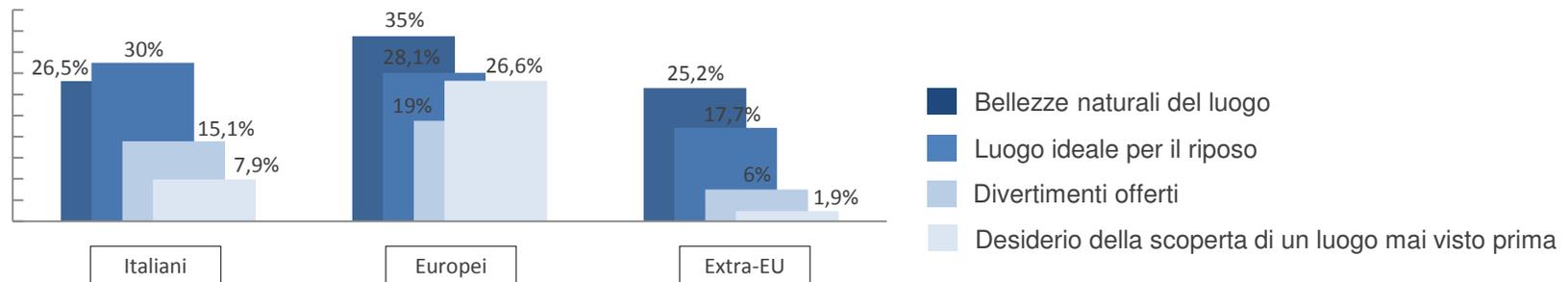
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

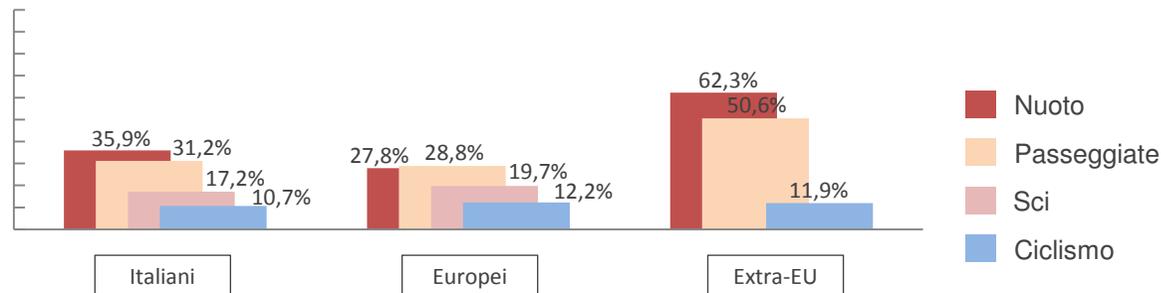
### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo sportivo, Italia

*Le motivazioni del turismo sportivo (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista sportivo (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo sportivo, Italia

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



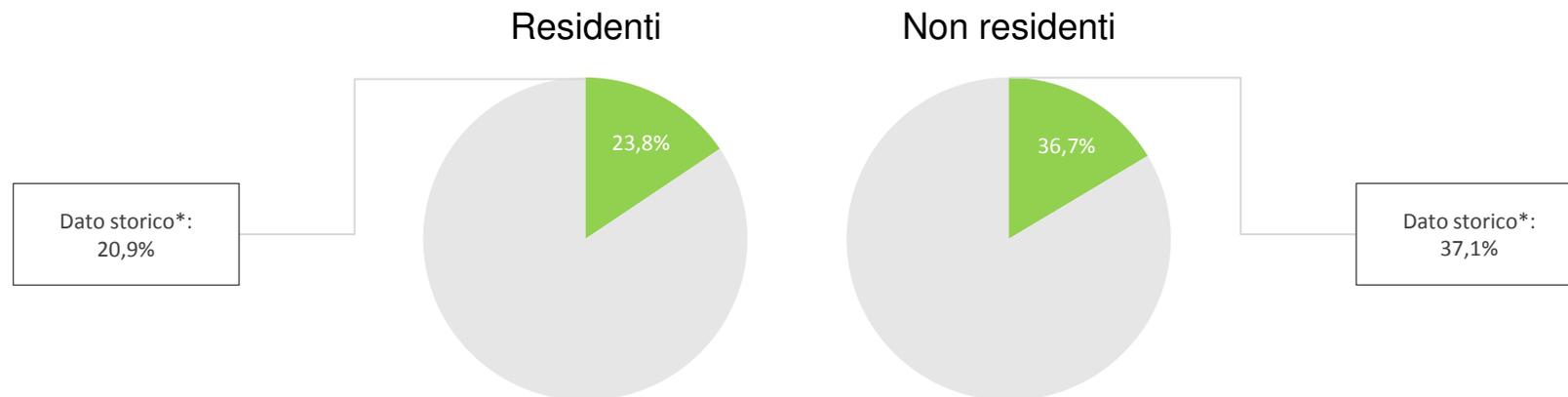
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo delle città, Italia

*Il peso del turismo delle città (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica delle città (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*

 28.701 esercizi (▲ 53%) di cui: 20% alberghieri (▲ 9,5%) - 80% extra-alberghieri (▲ 70,3%)

 896 mila (▲ 18,3%) posti letto di cui: 36% alberghieri (▲ 16,9%) - 64% extra-alberghieri (▲ 20%)

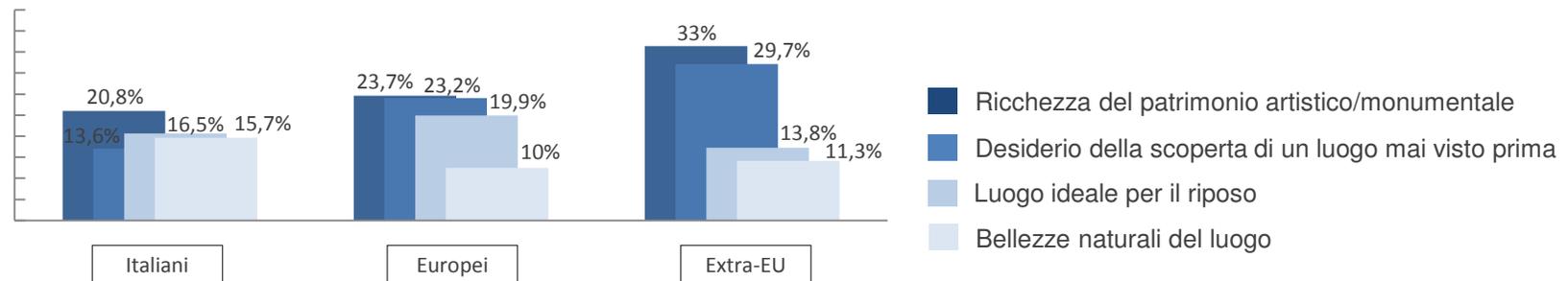
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

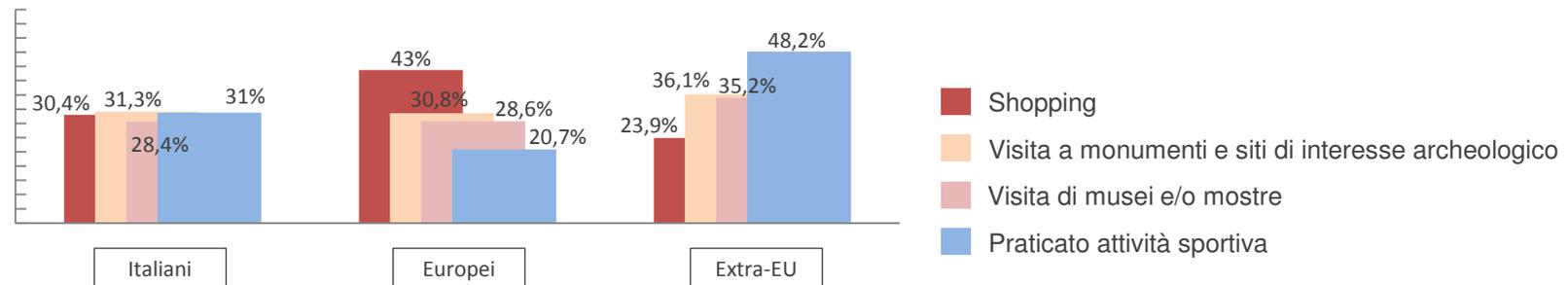
### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo delle città, Italia

*Le motivazioni del turismo delle città (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista delle città (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



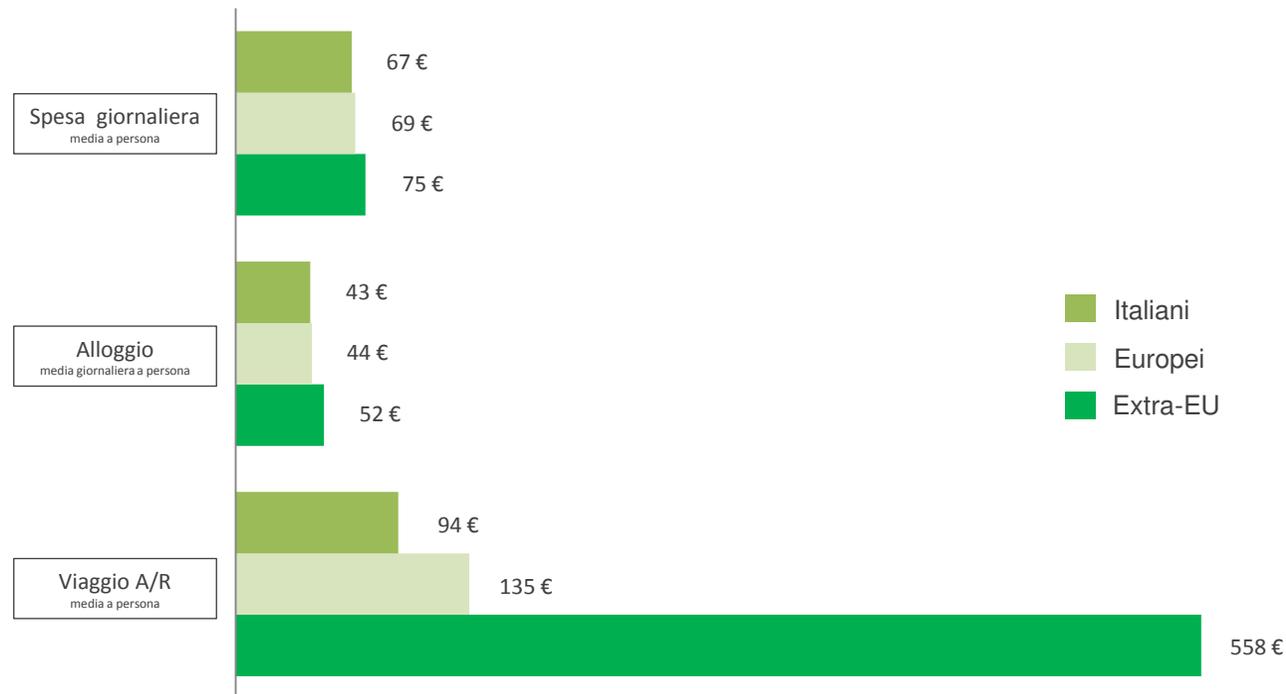
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo delle città, Italia

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



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013



**PROTOCOLLO D'INTESA**  
**TRA**  
**AGENZIA DEL DEMANIO**  
**Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta**  
**E**  
**COMUNE DI VINZAGLIO**

*per l'avvio di un rapporto di collaborazione finalizzato alla  
valorizzazione a rete di immobili pubblici situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali,  
per favorire il turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori attraverso la mobilità dolce  
del territorio di Vinzaglio (NO)  
ai sensi dell'art. 15 L. n. 241/1990*



Copia predisposta ai sensi dell'art. 3 bis del D.Lgs. 82/2005 – Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005

Oggi, 22/06/2017, con firma disgiunta

tra

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, in persona del Direttore Regionale Luca Michele Terzaghi (di seguito denominata "Agenzia")

e

Il Comune di Vinzaglio, in persona del Sindaco Giuseppe Olivero (di seguito denominato "Comune")

### **PREMESSO CHE**

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

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

- in tale ambito si inseriscono le iniziative a rete “Valore Paese – FARI 2015” e “Fari, Torri ed Edifici Costieri 2016”, ispirate ad un modello rispettoso del paesaggio e delle identità territoriali e finalizzate a proporre sul mercato immobili per lo sviluppo di una forma di turismo sostenibile, legata alla cultura dell’ambiente costiero e del mare;
- più di recente è stato avviato il progetto “Valore Paese - CAMMINI e PERCORSI”, promosso di concerto tra MIBACT, MIT, ANAS S.p.A. e Agenzia del Demanio, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed inquadrato nell’ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2023, a supporto del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica;
- CAMMINI e PERCORSI punta alla valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, legata al tema del turismo lento, della scoperta di territori e destinazioni anche minori, attraverso mobilità dolce lungo cammini storico-religiosi (Via Francigena, Via Appia, Cammino di Francesco, Cammino di Benedetto, etc.) e percorsi ciclopedonali (VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, etc.) (*Cfr. Allegato 1*);
- gli obiettivi del progetto CAMMINI e PERCORSI sono orientati al potenziamento dell’offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero e il riuso di edifici pubblici - riconducibili sia al patrimonio minore sia al patrimonio culturale di pregio - che si trovano in prossimità degli itinerari pedonali e ciclabili;
- l’affidamento dei beni pubblici individuati potrà essere valutato in funzione dell’applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione: a) concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti fino a quarant’anni, finalizzata al supporto dei fruitori dei circuiti nazionali di eccellenza e dei percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici; b) concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili con medesime finalità;
- il riuso dei beni potrà consentire l’avvio di attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: *ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all’aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale,*

*luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.);*

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

### **CONSIDERATO CHE**

- in tema di turismo lento, il territorio regionale piemontese è interessato dal cammino storico-religioso "via Francigena" e dalla ciclovia "VenTO";
- l'Agenzia sta avviando sul territorio nuovi rapporti di collaborazione con Enti Pubblici proprietari, tutti finalizzati allo sviluppo, alla strutturazione e alla gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di promozione e diffusione a livello nazionale e internazionale del progetto CAMMINI E PERCORSI;
- il bene di proprietà dello Stato, denominato "Ex Casa del Fascio", sito in Vinzaglio (NO), via Sac. G. Pellizzari n. 4 è situato in prossimità del tracciato della Via Francigena, l'itinerario di circa 1.900 km, seguito dai pellegrini dell'Europa del centro-nord per raggiungere Roma e poi proseguire verso i porti della Puglia ed imbarcarsi per la Terra Santa. Il tratto italiano attraversa, nella parte Nord, 7 regioni, Valle d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna, Liguria, Toscana, Lazio, interessando oltre 140 Comuni, per un totale di 45 tappe per oltre 1.000 km, mentre nella parte Sud attraversa Lazio, Campania e Puglia, interessando circa 104 Comuni per altri 900 km.(Cfr. Allegato 2);
- in tale contesto, attraverso la promozione e la diffusione degli obiettivi strategici citati, l'Agenzia del Demanio e il Comune intendono avviare un proficuo rapporto di collaborazione per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili che saranno individuati e/o di eventuali altri beni, di proprietà dello Stato o di altri Enti, ricadenti nel territorio di riferimento, a partire dall'immobile di proprietà dello Stato denominato "Ex Casa del Fascio", sito in Vinzaglio (NO), via Sac. G. Pellizzari n. 4

### **VISTI**

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- l'art. 61, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall'art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- l'art. 65, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all'Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne

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

**Quanto sopra premesso e considerato,**

**tra**

l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, in persona del Direttore *pro tempore*, ing. Luca Michele Terzaghi

e

il Comune, in persona del Sindaco *pro tempore*, dott. Giuseppe Olivero

**si conviene e si stabilisce quanto segue**

### **Articolo 1**

*(Premesse)*

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

### **Articolo 2**

*(Oggetto del Protocollo)*

Con la sottoscrizione del presente Protocollo, l'Agenzia e il Comune intendono confermare la condivisione degli obiettivi strategici del progetto CAMMINI E PERCORSI, richiamati in premessa e dare così avvio ad un rapporto di collaborazione finalizzato alla condivisione ed attuazione del processo di valorizzazione e pieno recupero funzionale del compendio immobiliare localizzato nel territorio di riferimento.

### **Articolo 3**

*(Portafoglio immobiliare)*

Con la sottoscrizione del presente Protocollo d'intesa, le Parti si impegnano all'avvio dell'*iter* di valorizzazione dell'immobile di proprietà dello Stato sito in Vinzaglio (NO), via Sac. G. Pellizzari n. 4 (Cfr. Allegato 3).

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

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

## **Articolo 4**

### *(Impegni delle Parti)*

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

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

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

Ai fini dell'attuazione del presente Protocollo, con lo scopo d'individuare idoneo operatore sul mercato, l'Agenzia si impegna a:

- individuare il più idoneo percorso di valorizzazione per ciascuno degli immobili del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'art. 3 del presente Protocollo, a partire dall'immobile di proprietà dello Stato sito in Vinzaglio (NO), via Sac. G. Pellizzari n. 4;
- curare lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche alla definizione dei singoli programmi di valorizzazione;
- fornire il necessario supporto tecnico all'attuazione e al completamento dell'iter di valorizzazione;
- ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare del progetto, valutare preliminarmente e sotto il profilo tecnico-amministrativo la candidatura di nuovi immobili oggetto del presente Protocollo, da sottoporre successivamente all'approvazione del TTO;

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

L'Ente si impegna a:

- individuare eventuali immobili di proprietà da sottoporre alla preventiva valutazione dell'Agenzia, ai fini del loro inserimento nel Progetto, e all'approvazione del TTO, per l'ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'art. 3 del presente Protocollo;
- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa;
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, nonché formulare le richieste di

autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge;

## **Articolo 5**

*(Tavolo Tecnico Operativo)*

Per l'attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente Protocollo, è costituito un TTO composto dai rappresentanti delle Parti firmatarie, di seguito meglio individuati, aperto alla partecipazione di ulteriori Soggetti Pubblici e/o Privati che – a qualsiasi titolo – dovessero essere coinvolti nella strutturazione delle iniziative di valorizzazione:

- per l'Agenzia del Demanio: arch. Raffaella Bona
- per il Comune: dott. Giuseppe Olivero

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

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

## **Articolo 6**

*(Disposizioni finali)*

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

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

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

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

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

**ALLEGATI:**

1. *Dossier CAMMINI E PERCORSI*
2. *Schema tracciato Via Francigena Regione Piemonte e Valle d'Aosta con individuazione del portafoglio immobili*
3. *Scheda immobile ricadente nel contesto di riferimento*

Torino, lì 22/06/2017

<p>Letto, confermato e sottoscritto</p> <p>Per l'Agenzia del Demanio</p> <p>Il Direttore Regionale</p> <p>Luca Michele Terzaghi</p> <p>_____</p>	<p>Letto, confermato e sottoscritto</p> <p>Per il Comune di Vinzaglio</p> <p>Il Sindaco</p> <p>Giuseppe Olivero</p> <p>_____</p>
--	--



# COMUNE DI VINZAGLIO

PROVINCIA DI NOVARA

Via Roma, 21  
C.A.P. 28060

[www.comune.vinzaglio.no.it](http://www.comune.vinzaglio.no.it)

Tel. 0161.317127  
Fax 0161.317255  
C.F.: 80001470030  
P. IVA 00431920032



## UFFICIO TECNICO

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 18 Legge 28-02-1985 n. 47

Visto l'art. 18, comma II della Legge 28.02.1985 n. 47;  
Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;

Vista la richiesta dell'Arch. Ivana Di Lelio, in qualità di coadiutore del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio Piemonte e Valle d'Aosta in data 10-05-2017 al protocollo n. 1396 finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile censito al N.C.T. al Foglio n. 6 mappali n. 111 N.C.E.U. al Foglio n. 6 mappale n. 111 sub. 1-2-3;

Preso visione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Vinzaglio, accertata l'ubicazione del mappale oggetto di richiesta,

### CERTIFICA

- Che il mappale di cui al Foglio n. 6 particella n. 111 è inserito in "Aree per Attrezzature di interesse sociale" normate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione facenti parte integrante del Piano Regolatore vigente;
- Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47 e D. Lgs. 380/2001 art. 30

Vinzaglio li 16-05-2017

Per il Responsabile Unico per l'edilizia ed Urbanistica

Il Segretario Comunale

Dot. Care Giuseppe



- Zone destinate ad attrezzature private d'interesse pubblico.

Il P.R.G. individua una zona avente caratteristiche di tipo particolare, trattandosi di un'area recuperata a funzione ricreativa e sportiva dalla originaria destinazione di cava d'inerte.

Trattandosi di destinazione d'uso rivolta ad attività di uso pubblico e di interesse collettivo, sono ammessi edifici ed impianti rivolti a tale scopo, indipendentemente dai soggetti che li realizzano.

L'edificazione è consentita previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che stabilisca le modalità ed i parametri d'intervento, tenuto conto che l'indice fondiario massimo potrà essere di 0,03 mq/mq.

Nella predetta area sono ammessi:

- locali destinati al ristoro quali bar e ristorante;
- edifici o manufatti che integrino la funzione sopra citata quali giochi bambini, attrezzature ricreative ecc;
- locali per l'abitazione del proprietario e/o custode;
- strutture sportive.





Torino, 19 MAG. 2009

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE



All' Agenzia del Demanio Filiale Piemonte e Valle d'Aosta  
Corso Bolzano, 30  
10122 TORINO

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte e Valle d'Aosta  
Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO

	Incaricato
Direttore	
Coor. I. Op.	
Sup. Sez. 1	
Sup. Sez. 2	
Sup. P.A.	
Scr. Tett.	✓ Poerio
Beni Dem.	

prot.n. 6658/09

cl. 36.07.08/1189.1

OGGETTO: **D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.**  
Esame n. 1 elenco di 1 bene pervenuto dall'Agenzia del Demanio del Piemonte e Valle d'Aosta in data 13/03/2009

Questa Direzione ha proceduto alla verifica dell'interesse culturale di beni proprietà di codesto Ente e precisamente di n. 1 elenco di 1 bene pervenuto in data 13/03/2009 esaminando congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte la scheda trasmessa, con gli esiti sottoriportati:

- n 1 elenco di 1 bene pervenuto dall'Agenzia del demanio del Piemonte e Valle d'Aosta in data 13/03/2009

**Vinzaglio (No) – Ex Casa del Fascio -Via Sac. G. Pellizzari n. 4 ( NCEU F 3 n. 111)**

si dichiara che l'immobile non riveste l'interesse di cui agli artt.10-12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.; le motivazioni del provvedimento e la scheda descrittiva dell'immobile sono disponibili sul sistema informatico.

Si ringrazia.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Liliana Pittarello

Luisa Papotti/Anna Albano

ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE		CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO	
Denominazione	EX CASA DEL FASCIO	Superficie territoriale (mq)	795
Indirizzo	VIA SAC. G. PELIZZARI N° 4	Superficie utile lorda (mq)	Edificio Principale 293 circa Basso Fabbricato 34 circa
Città (Provincia), Regione	VINZAGLIO (NO) - PIEMONTE	Superficie coperta (mq)	175 circa
Ambito	Urbano	Volume fuori terra (mc)	Edificio Principale 1022 circa Basso Fabbricato 102 circa
Posizione dal centro urbano di riferimento	Centrale	GRADO DI FRUIBILITA'	
Coordinate GPS (Lat., Long.)	Lat. 45°32'36.50"N Long. 8°51'93.80"E	Accessibilità pedonale	Ottima
Datazione dell'immobile	1934 circa	Accessibilità carrabile	Assente
		Visitabilità	Buona
INQUADRAMENTO CATASTALE		CONFORMITA' URBANISTICA	RIFERIMENTI VINCOLI
CATASTO TERRENI: Sezione, Fogli, Particelle	CATASTO FABBRICATI: Sezione, Fogli, Particelle, Subalterni	Conformità con gli usi turistico-ricettivi-culturali e/o compatibili con le nuove funzioni previste dal progetto Cammini e Percorsi	Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici
Foglio 6 part. 111	foglio 6 part. 111 sub. 1 graffata con 610/1, part. 111 sub. 2 graffata con 610/2 e part. 111 sub. 3	Conforme	L'immobile NON riveste interesse culturale di cui agli art. 10-12 ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
STATO CONSERVATIVO*			
Immobile	Mediocre		
altro	Mediocre		

**nota \***

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

CORPI DI FABBRICA															
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO	CARATTERISTICHE GENERALI						STRUTTURE			TIPOLOGIA DELLE COPERTURE	COLLEGAMENTI				
	Corpi di fabbrica	N° corpi di fabbrica	N° piani f.f.	N° piani int./semint.	Altezza max alla gronda (m)	Elementi stilistici di rilievo	Tipologia strutture portanti	Verticali	Orizzontali		VERTICALI			ORIZZONTALI	
											Tipologia	Distanza max tra corpi scala (m)	Adattabilità per l'uso Pubblico	Percorribilità	Adattabilità per l'uso Pubblico
		2	2	1	-	No	Continua	Muratura portante	Miste	A falda	Scale	-	Si	Totale	Si

SISTEMA IMPIANTISTICO					
		UTENZE E CONTRATTI	STATO MANUTENTIVO	CONFORMITA'	NOTE
RETE IDRICA	Acqua corrente	Da verificare	Da verificare	Da verificare	
	Acque reflue		Da verificare	Da verificare	
	Fogne		Da verificare	Da verificare	
RETE ELETTRICA	-----	Da verificare	Da verificare	Da verificare	
RETE GAS	-----	Da verificare	Da verificare	Da verificare	
RETE TELEFONICA	-----	Da verificare	Da verificare	Da verificare	
CLIMATIZZAZIONE	-----		Da verificare	Da verificare	
SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE Gronde, pluviali, scarichi	-----		Da verificare	Da verificare	
RISALITA MECCANICA Ascensori e/o montacarichi	-----		Da verificare	Da verificare	
PROTEZIONE - SICUREZZA	Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche		Da verificare	Da verificare	
	Antincendio		Da verificare	Da verificare	
ALTRO	Specificare, qualora presente				