



INFORMATION MEMORANDUM 2017

Abitazione canale Lusenzo – via San Felice, Chioggia (VE) – VENETO

Indice

Premessa

pag. 4

1. Indicazioni progettuali

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

2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

pag. 17

3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico

pag. 20

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

pag. 22

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

pag. 23

Indice

4. Immobile

4.1 Localizzazione	<i>pag. 27</i>
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	<i>pag. 28</i>
4.3 Caratteristiche fisiche	<i>pag. 29</i>
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	<i>pag. 30</i>
4.5 Rilevanza storico - artistica	<i>pag. 31</i>
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	<i>pag. 32</i>
4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	<i>pag. 33</i>

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	<i>pag. 38</i>
5.2 Strumenti di valorizzazione	<i>pag. 39</i>
5.3 Percorso amministrativo	<i>pag. 41</i>
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	<i>pag. 42</i>

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'abitazione canale Lusenzo, via San Felice di Chioggia, 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'abitazione canale Lusenzo, via San Felice, 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 ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici da affidare ad imprese, cooperative, associazioni - in forma singola o in raggruppamento costituito o costituendo - 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 l'abitazione canale Lusenzo, via San Felice il tracciato di interesse risulta essere:

- Ciclovía VenTo

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.

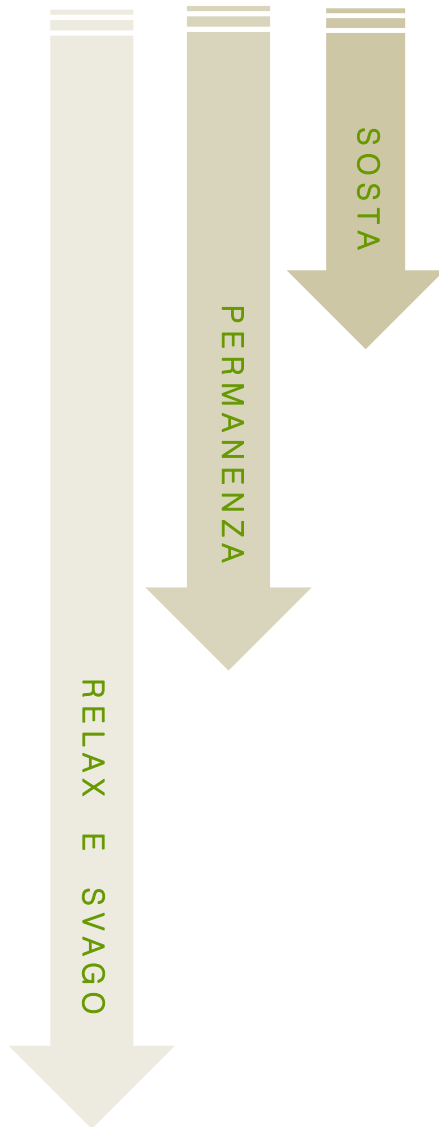
- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, garantire un contributo allo **sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

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.

L'iniziativa promossa dall'Agenzia del Demanio in collaborazione con soggetti pubblici e privati interessati, punta alla valorizzazione dell'immobile inserito in una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici con l'obiettivo di potenziare l'offerta turistico-culturale dei siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio veneziano.

Il recupero ed il riuso del bene facente parte del *patrimonio immobiliare minore* potrà avvenire anche attraverso l'uso di nuove tecnologie dal punto di vista dell'efficientamento energetico, compatibilmente con le caratteristiche e con gli eventuali vincoli dell'immobile, e potrà consentire l'avvio di attività e servizi di supporto al ciclista da affidare ad imprese, cooperative e associazioni legate alla promozione del territorio, al turismo lento, alla conoscenza del patrimonio naturale e storico-culturale ed alla salvaguardia dell'ambiente e degli ecosistemi esistenti come a titolo esemplificativo ospitalità, ristoro, aree e spazi attrezzati, bike service, promozione turistica, info point e altro.

L'immobile ubicato nelle immediate vicinanze della ciclopista VenTO potrà essere reso facilmente accessibile e fruibile sia per quanto riguarda le aree esterne di pertinenza, che eventualmente per gli spazi interni, e potrà offrire di una pluralità di dotazioni funzionali legate alla fruizione dei percorsi ciclabili anche in occasione di eventi e manifestazioni locali, attività sociali, culturali, sportive finalizzate a garantire un turismo sostenibile e assicurare un processo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui il bene si inserisce.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione dell'abitazione canale Lusenzo, via San Felice, punterà, al recupero e alla rifunzionalizzazione dei beni stessi, nel **rispetto della natura, del valore identitario, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico** ed in coerenza con il contesto naturale chioggiotto in cui i beni sono inseriti, **salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali** con l'obiettivo di potenziare la fruizione degli itinerari storico – religiosi e ciclopeditoni di riferimento.

La valorizzazione sarà l'occasione per il recupero ed il riuso degli immobili summenzionati e degli spazi esterni di pertinenza che potrà essere attuata attraverso il restauro, il risanamento dell'immobile e l'efficientamento energetico in modo compatibile con gli eventuali vincoli storico-artistici e paesaggistici del contesto, rappresenterà inoltre un'importante opportunità per promuovere le emergenze storico-culturali, il patrimonio ambientale e il territorio del Comune di Chioggia, all'interno della Laguna Veneta.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività e servizi di **supporto al ciclista** nella fruizione dei **percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile**, quali ad esempio **spazi attrezzati, bike service, promozione turistica** e tutti i servizi compatibili con le indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti che identificano l'area come **'Zona di Centro Storico'**.

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 lo sviluppo delle attività connesse all'importanza del paesaggio del Comune di Chioggia, del contesto ambientale e naturalistico di pregio che si articola lungo tutta la Laguna Veneta, degli eventi e manifestazioni locali e del panorama veneziano.

I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza storico-artistica del bene.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

Nella trasformazione:

- saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:
 - *Manutenzione ordinaria;*
 - *Manutenzione straordinaria;*
 - *Risanamento conservativo;*
 - *Ristrutturazione parziale.*
- non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento
 - *Opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari;*
 - *Realizzazione di parcheggi ad uso individuale;*
 - *Interventi di trasformazione che alterino in maniera permanente il sistema strutturale e gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'unità edilizia interessata.*

Per gli immobili di particolare pregio storico - architettonico dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro.

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 Tracciati di riferimento

▪ Ciclovía VENTO

VENTO è il progetto di una dorsale cicloturistica di **679 Km totali**, che si sviluppa da **Venezia a Torino**, attraverso un'infrastruttura leggera, costeggiando il **Fiume Po** con il coinvolgimento delle Autorità Fluviali AIPO e AdBPO e attraversando le **città più note** ma anche alcuni luoghi dell'**entroterra**, punta a rappresentare un nuovo modello di sviluppo, ispirato a diversi paesi Europei che già l'hanno attuato e che possa rilanciare l'economia locale dei territori attraversati con un progetto sostenibile e localizzato, volto a creare nuove opportunità di occupazione nel campo del cicloturismo e della cultura, richiedendo un basso investimento iniziale ma con un alto riscontro dal punto di vista socioculturale. VENTO è al tempo stesso un progetto di tracciato e di infrastruttura che consentirà di realizzare la pista ciclabile più lunga d'Italia e una delle più lunghe d'Europa, attuando parte di uno dei tracciati Eurovelo, l'itinerario n. 8 Mediterranean Route, che rappresenta l'evoluzione naturale in chiave infrastrutturata e con elevati standard di sicurezza della ciclovía n. 2 della rete Bicalitalia. La VENTO nei **paesaggi di grande interesse naturalistico**: *Parco Fluviale del Po e dell'Orba, Parco Regionale Fluviale del Trebbia, Parco Regionale Veneto del Delta del Po, Parco del Mincio, Parco del Ticino e lago Maggiore, Parco lombardo della valle del Ticino, Parco Oglio Sud, Parco dell'Adamello, Parco Oglio Nord, Coinvolgendo anche l'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità del Delta del PO e Federparchi, nonché il Consorzio di Bonifica di Piacenza, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, Federazione Ciclistica Italiana, Touring Club Italiano, FAI, WWF, Slow Food Italia, ACRI, Fondazione Cariplo.*



La VENTO esiste già, ma solo in parte, infatti dei 679 km della dorsale, ad oggi, 102 km sono tratti già pedalabili in sicurezza (pista ciclabile già esistente), 284 km sono tratti facilmente trasformabili in piste ciclabili (per la maggior parte si tratta delle sommità arginali), 293 km sono tratti che richiedono nuovi interventi.⁽¹⁾

Nella legge di Stabilità del 2016 è stato previsto un investimento di 91 milioni di euro per quattro "ciclovie di priorità nazionale" tra cui anche la VENTO, a cui si sono poi aggiunti ulteriori 84 milioni di euro per lo sviluppo del sistema nazionale di ciclovie turistiche (Legge di Stabilità 2017).

Per promuoverne il finanziamento e la realizzazione, il 27 luglio 2016 è stato firmato un Protocollo d'Intesa tra le quattro regioni del Po (Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna e Veneto), il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali. Il 25 ottobre del 2016 le Regioni firmatarie e il DASTU – Politecnico di Milano hanno stipulato un accordo secondo cui la Regione Lombardia, regione capofila, redigerà il progetto di fattibilità tecnico ed economica dell'intera ciclovía.

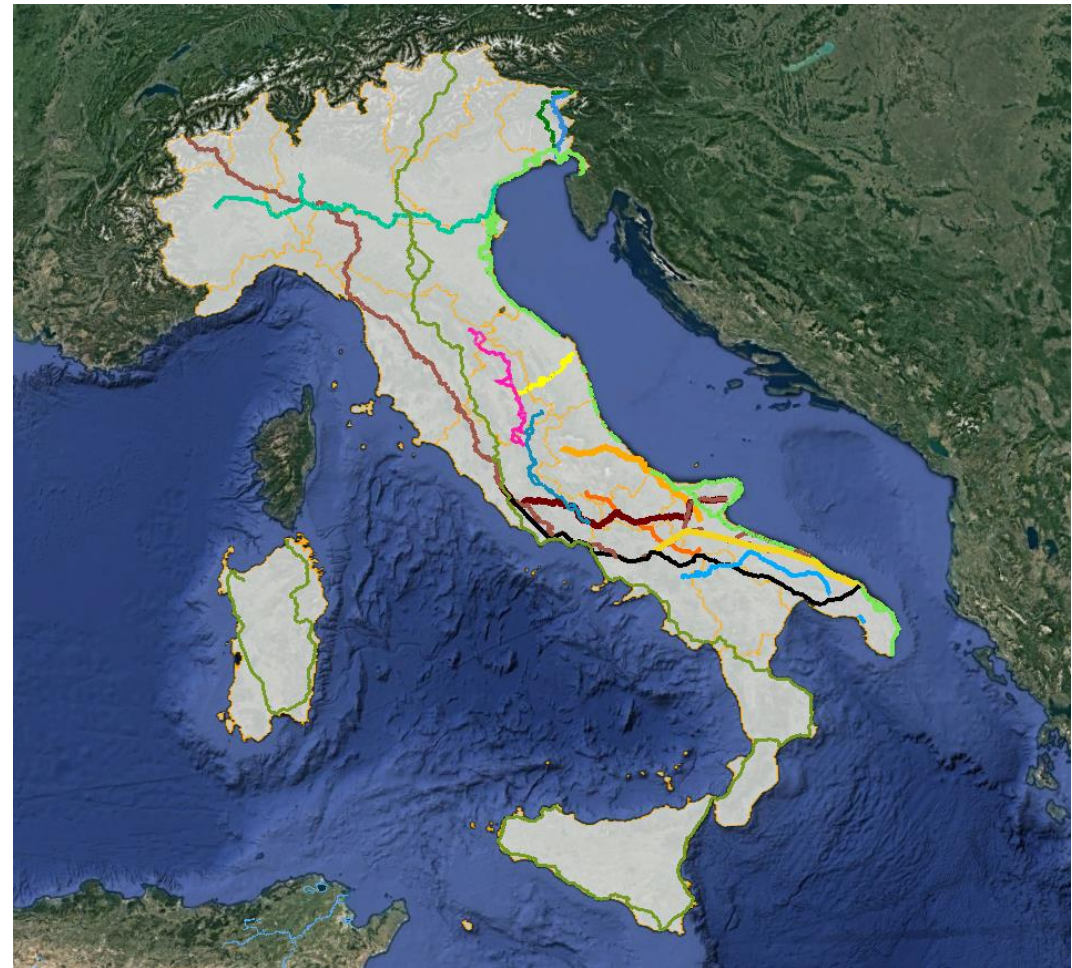
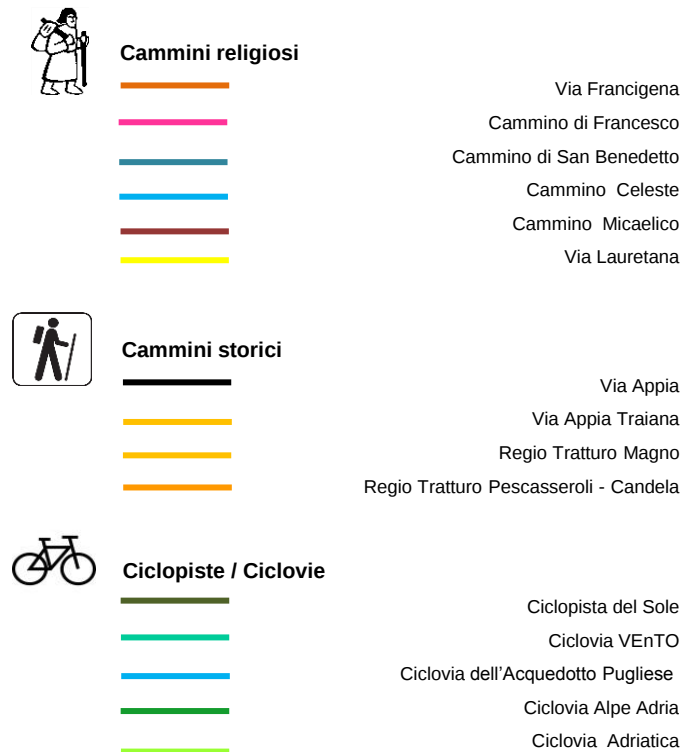
Il ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la direttiva ministeriale del 11 aprile 2017 ha finanziato **2,75 milioni** per il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la Ciclovía Vento, dal costo complessivo stimato di 129,70 milioni di euro.

⁽¹⁾ Fonte dati DASTU – Politecnico di Milano e <http://www.progetto.vento.polimi.it/>

2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dalla Ciclopista del Sole



2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

Regione: Veneto

N° TRACCIATI PRESENTI: 2 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 3

TOTALE COMUNI: 18 (nessuno attraversato da più tracciati)

LEGENDA



Ciclopista del Sole

- Province: 1
- Comuni: 10



Ciclovía VENTO

- Province: 2
- Comuni: 8



Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

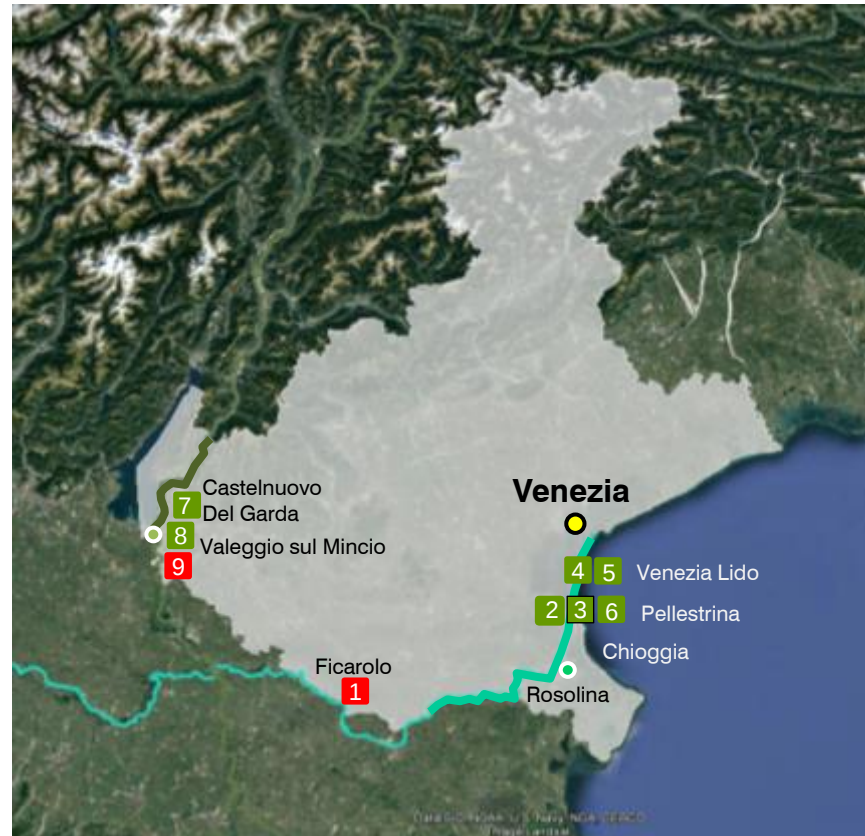


3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico

Immobili di interesse lungo il percorso

- 1. FABBRICATO URBANO PIAZZA GARIBALDI, Ficarolo (RO)
- 2. ABITAZIONE CANALE LUSENZO - VIA FOXIA Chioggia (VE)
- **3. ABITAZIONE CANALE LUSENZO - VIA SAN FELICE Chioggia (VE)**
- 4. CASERMA GUARDIA DI FINANZA ALBERONI, Lido di Venezia (VE)
- 5. BATTERIA ANGELO EMO, Lido Venezia (VE)
- 6. EX BATTERIA MARCO POLO, Pellestrina (VE)
- 7. FABBRICATO CON TETTOIA CAMPANELLO, Castelnovo del Garda (VR)
- 8. EX STAZIONE DI SALIONZE, Valeggio sul Mincio (VR)
- 9. Ex STAZIONE DI BORGHETTO, Borghetto di Valeggio sul Mincio (VR)



LEGENDA

— Ciclopista del Sole

— Ciclovía Vento

■ Immobili dello Stato

■ Immobili di altri Enti Pubblici



3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico

Regione del Veneto

Il Veneto è una regione italiana a statuto ordinario di 4 927 596 abitanti situata nell'Italia nord-orientale; capitale storica e capoluogo amministrativo è Venezia.

Confina a nord con il Trentino-Alto Adige e l'Austria, a sud con l'Emilia-Romagna, ad ovest con la Lombardia, a est con il Friuli-Venezia Giulia, e a sud-est con il mare Adriatico. Insieme al Trentino-Alto Adige e al Friuli-Venezia Giulia il Veneto costituisce la macro area del Triveneto o delle Tre Venezie.

Per oltre un millennio indipendente nell'ambito della Repubblica di Venezia, dopo una breve parentesi austriaca e francese (1797-1814), e quindi nominalmente autonomo per alcuni decenni come Regno Lombardo-Veneto sotto l'Impero austriaco, nel 1866, secondo i termini dell'accordo di pace che fece seguito alla Guerra austro-prussiana, il Veneto venne assegnato alla Francia che lo cedette al Regno d'Italia.

La regione prende il nome dalle tribù dei veneti, popolazione Indoeuropea che si attestò nel territorio dopo la metà del II millennio a.C.



La provincia di Verona è la seconda provincia del Veneto e del Triveneto per numero di abitanti (dopo quella di Padova), la quattordicesima in Italia. Confina a nord con il Trentino-Alto Adige (provincia di Trento), a est con la provincia di Vicenza e con la provincia di Padova, a sud con la provincia di Rovigo, a sud e a ovest con la Lombardia (provincia di Mantova e provincia di Brescia).

L'attuale Provincia di Verona fu un territorio con diverse località interessate dalle vicende umane e storiche che si svolsero tra il XI secolo e il XIII secolo e dalle numerose proprietà che videro protagonisti i vari componenti della famiglia degli Ezzelini. Proprietà che furono puntualmente accertate, censite e documentate dopo la loro definitiva sconfitta avvenuta nel 1260. La creazione dell'ente provinciale risale al 1805 ad opera di Napoleone Bonaparte.

3. Inquadramento territoriale

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Il collegamento Autostradale è garantito fino al polo industriale di Marghera tramite le arterie di collegamento principali quali la A57, e le successive tangenziali che capillarmente permettono di raggiungere la città di Chioggia. Ulteriori accessi autostradali sono ubicati lungo le arterie che da Padova giungono fino a Chioggia, lungo la strada Piovese, e lungo la Romea che porta a Rovigo e all'ingresso autostradale di Occhiobello.

Collegamenti ferroviari

La stazione ferroviaria di Chioggia è servita unicamente dalla tratta Chioggia-Rovigo, proveniente da Bologna o dall'area padovana. Ubicata a ridosso del centro storico, permette una comoda partenza dei mezzi di servizio pubblico locale verso la camminata lungo Lusenzo.

Collegamenti marittimi

La località di Chioggia è raggiungibile dalla città di Venezia, dal terminal di Fusina, da Pellestrina attraverso collegamenti marittimi forniti dal servizio pubblico locale che si integrano con autobus, in alternativa è raggiungibile con taxi acquatico o natante privato.

Collegamenti aerei

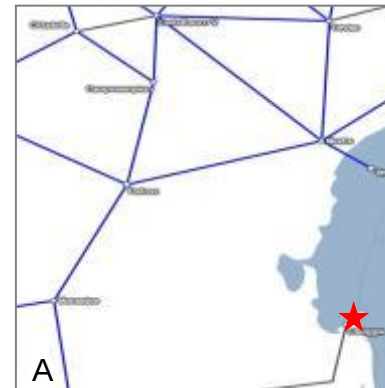
L'aeroporto di Venezia Marco Polo fornisce il punto di atterraggio più vicino all'interno della Laguna Veneta, da quale attraverso ulteriori sistemi di trasporto pubblici o privati è possibile raggiungere l'immobile.

Come muoversi

All'interno della località di Chioggia è possibile muoversi attraverso percorsi ciclopeditoni e autobus del servizio pubblico locale distribuiti lungo tutto il territorio comunale.



- A – Collegamenti Ferroviari
- B – Collegamenti Aerei
- C – Collegamenti Autostradali
- D – Collegamenti Marittimi



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Chioggia è una popolosa e vivace città marinara, che gronda di storia da ogni sua pietra. Presenta una struttura originalissima: tagliata a fette dai canali, cucita dai ponti. Le sue calli, tutte perpendicolari alla piazza, suggeriscono la classica immagine della lisca di pesce. Da questa particolare conformazione deriva il soprannome di “Piccola Venezia”.

Passeggiando tra le calli e i ponti è possibile ammirare tutto il fascino e l'eleganza che la città trasmette: i palazzi in stile veneziano che si affacciano sui canali, le caratteristiche imbarcazioni chioggette denominate “Bragozzi” con le loro vele variopinte, la pescheria, il Corso del Popolo, Chiese, Musei e Monumenti, Piazza Vigo con il suo bellissimo ponte.



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Il Mercato del pesce al minuto

Il rosso è il colore della città: rosso dei tramonti sulla laguna di Chioggia e delle albe sul mare; rosso delle case, e ocra delle vele tradizionali; rosso fuoco dell'indole passionale dei suoi abitanti; rosso dei barboni (triglie) e del pesce appena catturato. Rosso è anche il colore del mercato del pesce al minuto, o meglio del tendone che lo protegge e che tinge la luce che gli filtra attraverso e che cade sui banchi. Il mercato si trova tra la Piazza e il canal Vena, dietro Palazzo Granaio, e vanta una trentina di postazioni di pescivendoli, chiamati mògnoli, che offrono pesce di tutti i tipi. L'accesso principale è costituito dal 'Portale a Prisca', opera dello scultore padovano Amleto Sartori. Il pescato viene scaricato dai motopescherecci nel mercato all'ingrosso alle 4 del mattino, e diventa subito oggetto di contrattazione; poi cambia mezzo e viene distribuito per la città o riparte a bordo di camion verso altri mercati d'Italia e d'Europa. Il mercato al minuto è un punto d'incontro con altri mari e per questo si possono trovare le più svariate specie di pesci. La produzione locale, apprezzata per le particolarità organolettiche dovute ai bassi fondali, copre da sola un ampio raggio di specialità.



Il Duomo (o la cattedrale)

La sua costruzione risale all'epoca in cui venne trasferita qui la sede vescovile che prima si trovava a Malamocco, all'incirca nel 1100. Nello stesso luogo esisteva in precedenza un'altra chiesa fin dall'anno mille. La sua attuale struttura e il suo orientamento si devono all'opera di Baldassare Longhena, superbo architetto seicentesco che avrebbe realizzato in seguito anche la chiesa della Salute a Venezia, il quale curò la ricostruzione in seguito all'incendio che la distrusse nel 1623. In questo modo la chiesa presenta tracce di differenti epoche e stili. Infatti, sul lato sinistro troviamo una fontana con elementi decorativi provenienti dall'edificio originario e un sarcofago del 1474, mentre sul lato destro troviamo statuette quattrocentesche. Sopra l'entrata del campanile c'è un bassorilievo del 1300.

3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

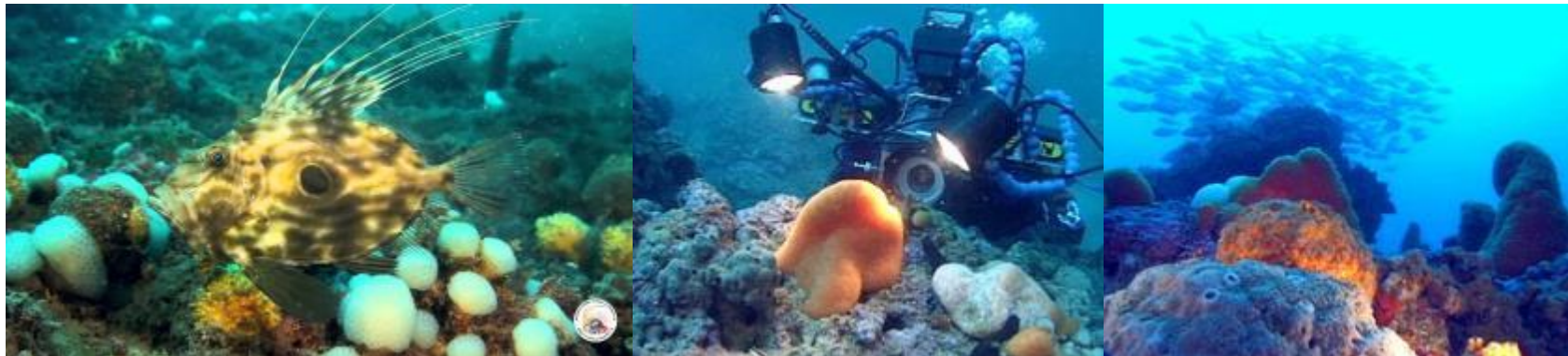
Le Tegnue di Chioggia

Il fondale del Mare Adriatico è caratterizzato da una distesa sabbiosa di materiale più o meno fine a seconda della vicinanza alla foce dei fiumi. In tale distesa, il cui aspetto può ricordare quello del suolo di un deserto, sono presenti delle conformazioni rocciose assolutamente uniche per la struttura e per gli organismi che le abitano. La presenza di queste “scogliere sommerse”, chiamate Tegnùe, era nota già nel 1700, al tempo dell'abate Giuseppe Olivi, un naturalista chioggiotto che per primo studiò questo ambiente, descrivendone in maniera alquanto precisa caratteristiche e bellezze. Si ritiene che i primi a scoprire le Tegnùe siano stati i pescatori, i quali, effettuando la pesca a strascico (tecnica di pesca utilizzata nei fondali sabbiosi per catturare molluschi, crostacei e pesci presenti nei primi centimetri di sabbia del fondale), spesso si ritrovavano con le reti strappate e, una volta immersi per recuperare le reti impigliate, rinvenivano la presenza di queste conformazioni rocciose.

Il nome “Tegnùe” deriva proprio dal dialetto locale, il cui significato è, appunto, ‘trattenute’.

Tali strutture sono distribuite principalmente di fronte al litorale che si trova tra la foce del Po e quella del Timavo (zona Monfalcone – Grado), all'incirca tra 1,5 e 25 miglia dalla costa, ad una profondità che varia indicativamente dai 17 ai 30 metri. Le dimensioni sono molto variabili: da piccoli massi di qualche m3 a grandi ammassi lunghi qualche centinaia di metri e che si possono elevare dal fondo anche fino a 4 metri. Proprio davanti al litorale della città di Chioggia si trova il complesso di Tegnùe più ampio e importante, in cui sono presenti i raggruppamenti più grandi fino ad ora rinvenuti.

Al fine di proteggere questo delicato ambiente il Consiglio Comunale di Chioggia il 14 settembre del 2000 approvò la proposta di istituire un'area protetta per le Tegnùe di Chioggia e ne presentò richiesta al Governo. Il 5 agosto 2002 l'area fu quindi dichiarata “Zona di Tutela Biologica” (ZTB) con Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali (G.U. n. 193 del 19-8-2002) che impose il divieto di qualsiasi attività di pesca.



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

Territorio 'cerniera' tra ambienti unici come la Laguna Veneta, l'alto Adriatico, il Delta del Po e le aste terminali dei principali fiumi italiani, Chioggia, Sottomarina Lido e Isolaverde offrono ampie possibilità di immersione nella natura, di pratiche sportive e occasioni e momenti di svago e di divertimento.

Alle classiche attività della vita di mare e di spiaggia il litorale abbina potenzialità di immersione diretta dentro la natura o in ambienti particolari costruiti dalla sapienza di molte generazioni succedutesi nei secoli, che hanno tramandato il loro modo di vivere.

La stessa tranquilla e incessantemente fluttuante distesa del mare offre curiosità e gioielli di inestimabile valore come le Tegnùe, meta di escursioni subacquee e per gli appassionati del mare.

Per chi ama rimanere con i piedi sulla terra non mancano siti e mete incantevoli, come la riserva naturale integrale Bosco Nordio a sud, l'area del

forte San Felice a nord, o l'anello ciclopedonale attorno alla Laguna del Lusenzo, tra i centri storici di Chioggia e di Sottomarina, e nel Lungolaguna di Sottomarina, o ancora le foci dei fiumi e i percorsi tra canali e orti.

Sport e divertimenti specifici sono resi disponibili dalle numerose strutture presenti, che si attagliano a tutte le età e a tutti i gusti: dalla barche al canottaggio e al surfing, dal tennis alla equitazione e al calcetto.

La particolare e costante brezza rende il mare di Sottomarina e Isolaverde il luogo preferito per gli amanti degli sport acquatici come surf, windsurf, kitesurf, canoa, kayak, dragon boat e vela. Gli amanti della pesca sportiva e della pesca d'altura troveranno a Chioggia delle imbarcazioni che sono in grado di offrire escursioni in mare quotidiane.

Alternative molto piacevoli e sempre più richieste dagli ospiti della cittadina veneta sono l'ittiturismo e il pescaturismo che danno la possibilità di assaporare il pesce fresco direttamente nei luoghi in cui questo viene pescato. Il pescaturismo, in particolare, permette di trascorrere una giornata in barca guidati dai pescatori del posto, alla scoperta dei miti e delle tradizioni chioggiote.



4. Immobile

4.1 Localizzazione

LEGENDA

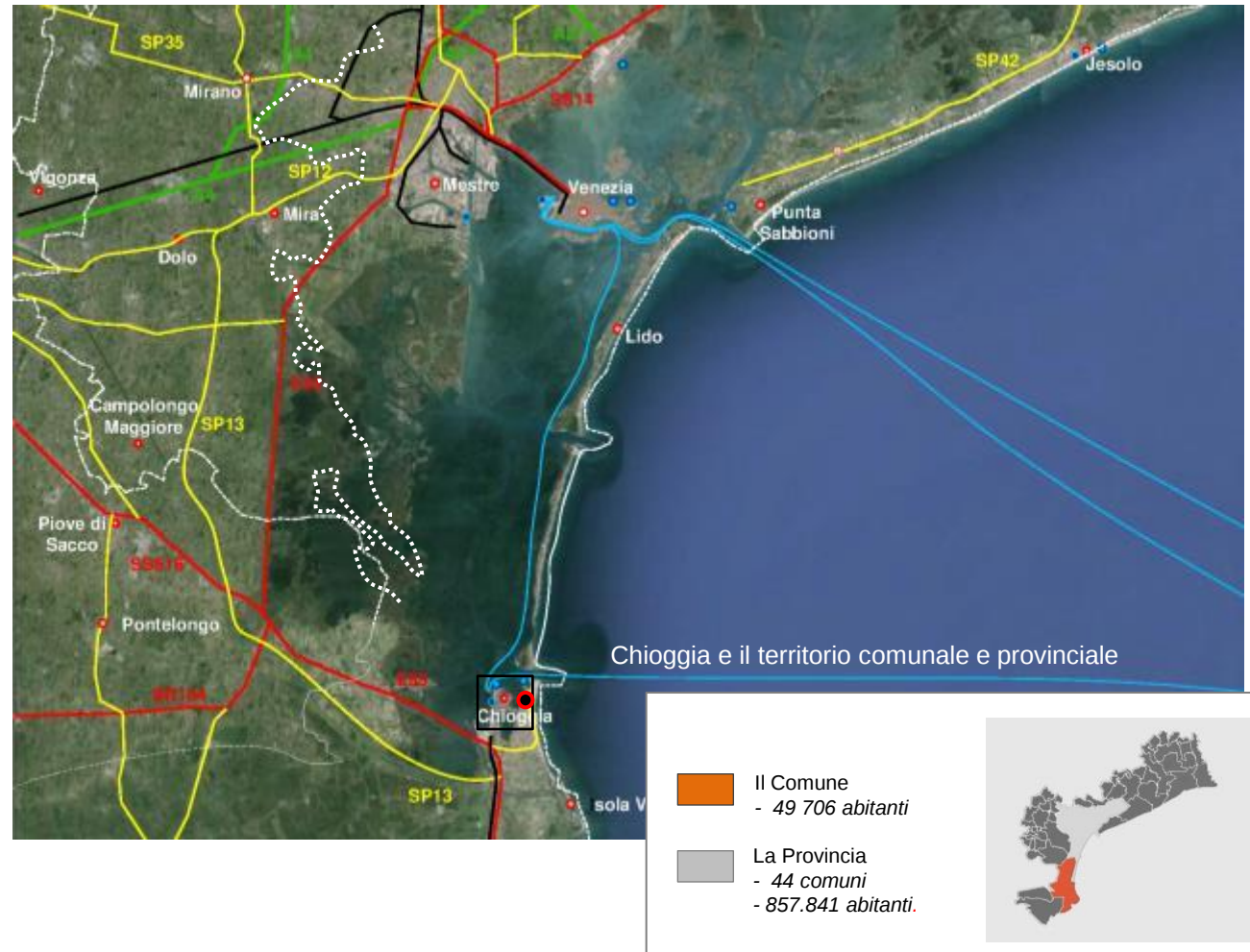
Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

La località

Il Bene: la località
Chioggia

Arco costiero Adriatico Laguna di Venezia e Delta del PO



4. Immobile

4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Sita nella parte Sud della Laguna di Venezia, nel caratteristico panorama Chioggiotto, lungo la passeggiata ciclopedonale turistica del Canale Lusenzo e localizzate all'interno del centro storico locale della cittadina marinara, dista pochi minuti in bicicletta dalla spiaggia del litorale di Sottomarina e dal centro storico di Chioggia.

Dalla conformazione tipica locale della casa a torre, si affaccia sulla laguna interna, più precisamente lungo il Canale Lusenzo, permettendo una veduta diretta del centro storico di Chioggia e del caratteristico flusso di natanti dediti all'attività della pesca locale.

Immobile sviluppato su tre piani fuori terra caratterizzato da una struttura portante in mattoni pieni di laterizio e copertura in latero-cemento e coppi.



DATI CATASTALI

Comune di Chioggia
NCT
Foglio 26, p.lla/e 3878
NCEU
Foglio 26, p.lla/e 3878 Sub. 3

— Perimetro proprietà



COMUNE: CHIOGGIA (VE)

● LOCALITA': CHIOGGIA

INDIRIZZO: Via San Felice 549

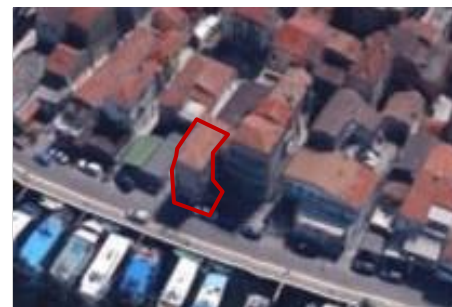
COORDINATE GEORIFERITE:
45°13'08.8"N
12°17'27.4"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > NO

STATO CONSERVATIVO: pessimo

Sup. territoriale 76,00 mq

Sup. lorda 81,00 mq



4. Immobile

4.3 Caratteristiche fisiche

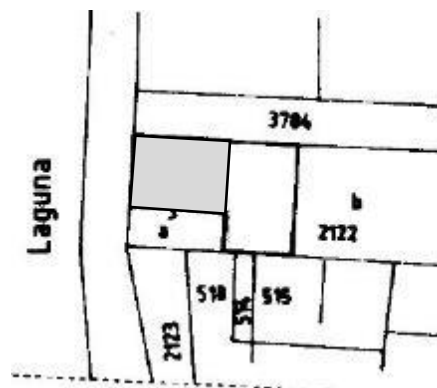
Dati generali

Consistenze

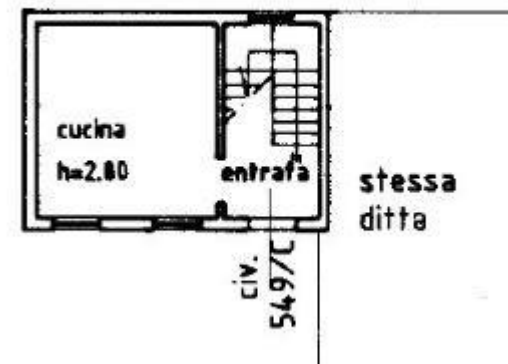
Superficie territoriale:	mq 76,00
Superficie sedime:	mq 27,00
Superficie utile lorda:	mq 81,00
Superficie netta:	mq 70,00
Volume fuori terra:	mc 242,00

Parametri edilizi

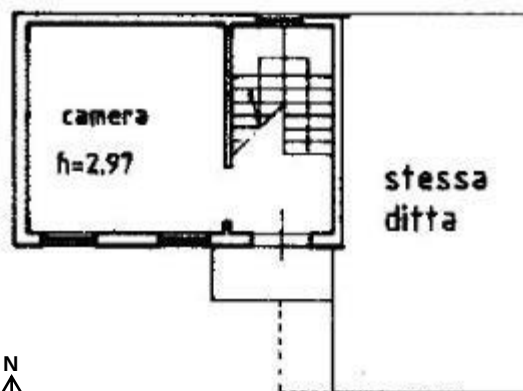
Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



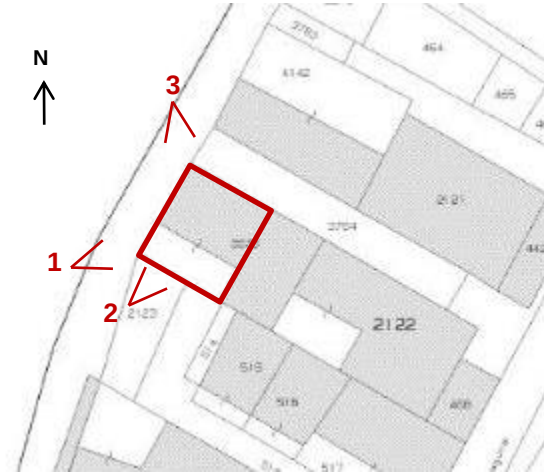
PIANO SECONDO



4. Immobile

4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



4. Immobile

4.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Non risulta essere oggetto di interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come da nota prot. MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0004907 del 12/05/2017

IL CONTESTO

- **Vincolo Ambientale** ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e del D.M. 1/8/85 (300 ml dalle coste)



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

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DEL VENETO

MIBACT-SR-VEN
DIR-UFF
0004907 12/05/2017
Cl. 34.07.01/3

Allegati:

Ag. del Demanio
Agenzia del Demanio
Via Borgo Pezzana, 1
30174 VENEZIA – Mestre
pec: dire_veneto@pcc.agenziademanio.it

Risposta al foglio del
Servizio *N.*

OGGETTO: CHIOGGIA (VE) – Sottomarina – Parte di immobile sito in via San Felice 549, catastalmente distinta al C.T., foglio 26, particella 3878, e al C.F., foglio 26, particella 3878, subb. 2 e 3 - di proprietà dell'Ag. del Demanio.
Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – articoli 10, comma 1, e 12, comma 2.
Comunicazione di insussistenza dell'interesse culturale.

Lettera inviata solo tramite
posta elettronica
d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 – art. 47

Al. Comune di
CHIOGGIA
pec: chioggia@pec.chioggia.org

E p. c. Alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per il comune di Venezia e laguna VENEZIA
pec:
[@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-ve-lag)

Ad esito della richiesta di verifica di cui all'oggetto, qui pervenuta in data 10 febbraio 2017, con nota prot. 2007 del 10 febbraio 2017, questa Commissione regionale, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. a), del decreto del presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, dichiara, come rilevabile dal verbale di seduta del 8 maggio 2017, l'insussistenza dell'interesse culturale di cui al sopraccitato d.lgs. 42/2004, nei seguenti immobili:

CHIOGGIA (VE) – Sottomarina - Parte di immobile sito in via San Felice, 549, catastalmente distinta al C.T., foglio 26, particelle 3878, C.F., foglio 26, particelle 3878, subb. 2 e 3. –

Si evidenzia che gli immobili in oggetto descritti ricadono in area soggetta a rischio archeologico, come comunicato dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il comune di Venezia e laguna con la nota prot. 5304 del 19 aprile 2017.

Si trasmette in allegato la relativa scheda ai fini della loro eventuale sdemanializzazione, qualora non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.

In quanto applicabili valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, del predetto d.lgs. 42/2004. –

Il Presidente della Commissione regionale
arch. Renata CODELLO



*Il funzionario arch. Irina Baldeci
Collaboratore Maria Grazia Degenhard*



Ca' Michel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 3420101 fax +39 041 3420122
e-mail gr-ven@beniculturali.it – mibac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it

4. Immobile

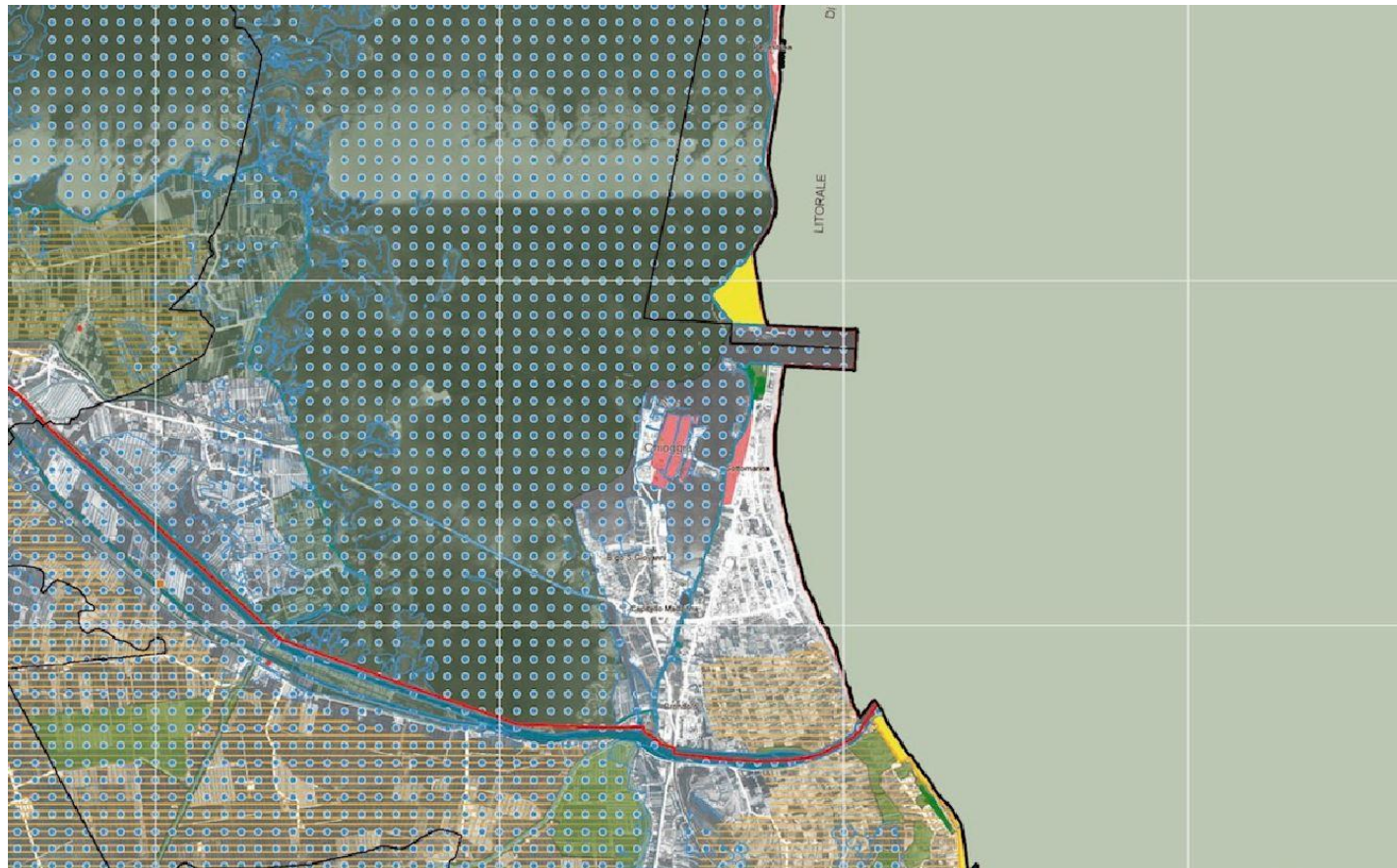
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE La variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.	PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE Variante al PRG del Comune di Chioggia in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2149 del 14/07/2009
Ai sensi delle Direttive Comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 come modificato dal D.P.R. 120/2003, del D.M. 3 Aprile 2000 e delle DGRV Veneto numeri 448 e 449 del 21/02/2003, le aree <u>non</u> risultano ricomprese all'interno delle Zone a Protezione Speciale (ZPS) e nei Siti di Interesse Comunitario (SIC).	Nella Variante al PRG del Comune di Chioggia in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) il mappale 3878 ricade in area di «Vincolo dei Beni Paesaggistici (300 metri dalla linea di battigia – art. 142 D.Lgs. 42/2004)

4.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013, pubblicato nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013



33

4. Immobile

4.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Variante al PRG del Comune di Chioggia in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2149 del 14/07/2009

NTA: Capo II – Centri Storici e Gradi di Protezione degli edifici

Art. 59 – Zone A – Centri Storici

Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti.

L'attività edilizia nel Centro Storico di Chioggia è disciplinata dal Piano Particolareggiato.

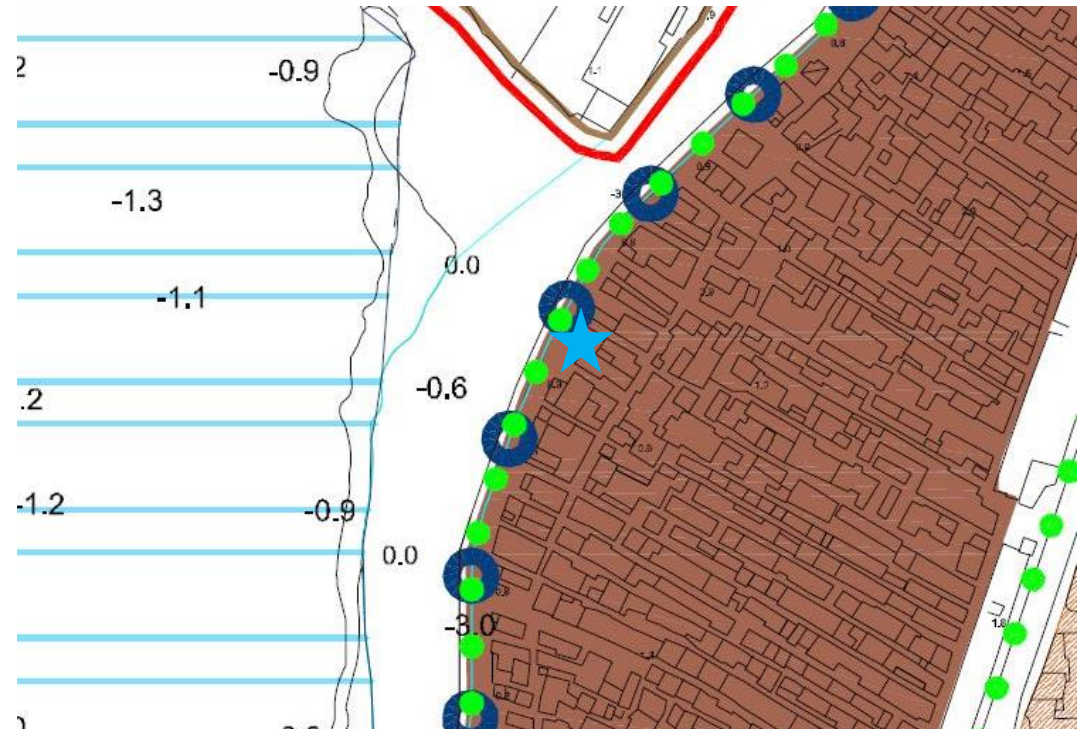
Nei Centri Storici sono consentite le destinazioni **residenziali, turistico alberghiere, artigianato di servizio, commerciali** ad esclusione delle grandi e medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, direzionali e di servizio purché non vengano alterate e compromesse le tipologie edilizie e le caratteristiche degli immobili.

PPCS di Chioggia

Art. 4.2.3.5 – Unità di testata degli isolati (Uti)



Abitazione canale Lusenzo, via Foxia



Tav. 13,1_D_Variante PRG del Comune di Chioggia

LEGENDA

ZTO A. Centro Storico

4. Immobile

4.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI CENTRI STORICI

Ai sensi della L.R. 80/1980, 61/1985, 11/2004

NTA:

Art. 4.2.3.5 – Unità di testata degli isolati (Uti)

Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie di cui non è più riconoscibile né ricostruibile l'impianto tipologico originario, la cui peculiarità deriva tuttavia dalla localizzazione di testata all'interno dei tessuti caratterizzati da principi insediativi di carattere storico.

Per le unità edilizie di testata degli isolati, i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione parziale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Ai piani terra: **Attività artigianali (A), laboratori ed esercizi per il piccolo artigiano non direttamente legato al punto vendita, magazzini, depositi coperti e scoperti. Servizi sportivi (Ss). Attrezzature commerciali.**
- A tutti i piani: **Residenze urbane permanenti, temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati; Servizi pubblici o di uso collettivo, servizi sociali, sanitari, culturali, di culto o per lo spettacolo, ricreativi. Attività terziarie, ricettive, direzionali.**

È ammessa la realizzazione di garage pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale.



Abitazione canale Lusenzo, via Foxia



Tav. 13,1_D_Variante PRG del Comune di Chioggia

LEGENDA

 Unità di testata degli isolati (Uti)

4. Immobile

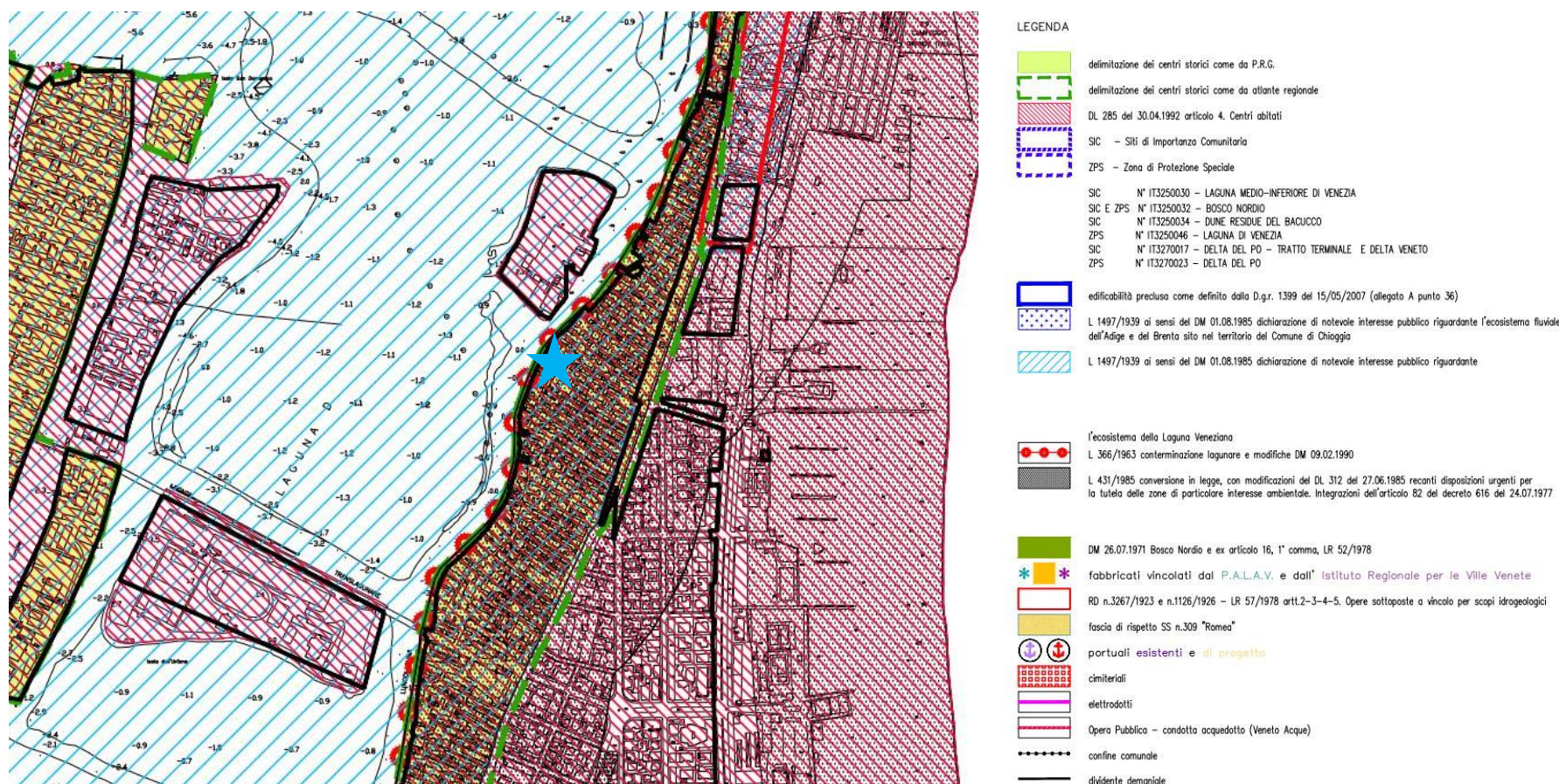
4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE - *Tavola dei Vincoli*

L'immobile risulta interessato da vincolo di conterminazione lagunare asi sensi dell'D.M. 01.08.1985



Abitazione canale Lusenzo, via Foxia



4. Immobile

4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI CHIOGGIA

Variante al PRG del Comune di Chioggia in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2149 del 14/07/2009



Prot. n. 4440

Prot. n. CDU-13-2017

SETTORE URBANISTICA SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Rif. prot. n. 4440
del 30/01/2017

OGGETTO: DICHIARAZIONE URBANISTICA TERRENI AI SENSI DELL'ART. 30, COMMA II°
E III° DEL D.P.R. N. 380/2001, SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

IL FUNZIONARIO DELEGATO DEL SETTORE URBANISTICA

VISTA

- la richiesta presentata in data 30/01/2017, prot. n. 4440, da Agenzia del Demanio, in qualità di proprietario;
- l'art. 30, comma II° e III° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, successive modifiche ed integrazioni;
- il vigente P.R.G., approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale Veneto n. 2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09;
- la delibera del C.C. n. 151 del 22/10/2009 "Approvazione Variante al P.R.G.: Allegato alle N.T.A. degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G.) Vigenti ed Adottati " REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE SULLE QUALI POSSONO ESSERE INSTALLATI I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE";
- il Piano Regolatore del Porto giusto Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1618 del 16/04/81;
- la Variante Parziale al P.R.G. vigente e alla Variante Generale al P.R.G.
- denominata "Parco del lungomare" ai sensi dell'art. 50, 3° comma della L.R. 61/85, adottata con delibera C.C. del 22.10.2004 n. 107;
- la Variante al P.R.G. Vigente ad oggetto "Variante al P.R.G. Vigente "Individuazione zona destinata a "Parco Commerciale" ai sensi art.10 L.R. n.15 del 13 agosto 2004", approvata con deliberazione del C.C. n.30 del 10/04/2007;
- la variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde, adottata con deliberazione della G.C. n. 149 del 05/05/2009;
- la perimetrazione dei centri abitati, individuata ai sensi del D.L. 30/04/92, n. 285, approvata con deliberazione Giuntale del 12/05/94, n. 730, esecutiva ai sensi di Legge;
- i vigenti vincoli ambientali identificati dalle LL. n. 1497 del 29/6/1939, n. 431 dell'8/8/1985 e D.M. 1/8/1985, ora D.lgs. n.42 del 22/01/2004;
- la conterminazione lagunare individuata ai sensi della L. 5/3/1963, n. 366 e D.M. 9/2/1990;
- il Piano di Area Lagunare e Area Veneziana approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con deliberazione n. 70 del 9/11/1995, pubblicato nel B.U.R. supplemento n. 8 del 26/1/96;
- il perimetro del vincolo idrogeologico identificato con R.D. del 30/12/1923, n. 3267;

eseguiti gli accertamenti del caso;

DICHIARA

che il terreno catastalmente identificato dal mappale
Foglio: 26 Particella: 3878

ricade:

Fg.	Mapp.	IL P.R.G.	VINCOLI
26	4790	in zona A "centro storico"	Secondo il p.a.l.a.v. in "Centrio Storici" (art.36). All'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Laguna e Valli) , all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (300 ml dalle coste) e secondo la dichiarazione del Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna (uff. vincoli) non risultano sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, parte II.

Si rilascia il certificato per uso compravendita.
Il presente certificato ha validità di anni uno dalla data del suo rilascio.

Il Responsabile del procedimento:

Oscar Ballarin

Chioggia, 31/01/2017

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Ing. Lucio Napetti
(File firmato digitalmente)

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 76,00
Superficie sedime:	mq 27,00
Superficie utile lorda:	mq 81,00
Superficie netta:	mq 70,00
Volume fuori terra:	mc 242,00

Parametri edilizi

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

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso come da prescrizioni del piano particolareggiato per il Centro Storico del Comune di Chioggia ed in linea con quanto previsto dal progetto CAMMINI E PERCORSI.
- Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale come indicato nelle NTA alla Variante al PRG del comune di Chioggia, nel relativo e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Venezia.



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

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



Appendice



Abitazione canale Lusenzo – via San Felice, Chioggia (VE) – VENETO

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 il Comune di Chioggia**, in data 11/05/2017, n. prot.2017/7257/DR-VE per la valorizzazione 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, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge;.

ACCORDI, PROVVEDIMENTI E PARERI

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

- L'immobile non risulta sottoposto a **Vincolo Storico Artistico** come indicato nella nota del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0004907 12/05/2017 Cl. 34.07.01/3.

FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

In coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio collettivo e a fruizione pubblica.

Il recupero ed il riuso del bene facente parte del patrimonio immobiliare minore mira ad intervenire su compendi ormai dismessi o in fase di dismissione attraverso l'uso di nuove tecnologie dal punto di vista dell'efficientamento energetico e compatibilmente con le caratteristiche e con i vincoli dell'immobile. Tale intervento potrà consentire inoltre l'avvio di attività e servizi di supporto al ciclista da affidare ad imprese, cooperative e associazioni legate alla promozione del territorio, al turismo lento, alla conoscenza del patrimonio naturale e storico-culturale, alla salvaguardia dell'ambiente e degli ecosistemi rappresentando un'importante opportunità per promuovere le emergenze storico-culturali, il patrimonio ambientale e il territorio lagunare della città di Venezia.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività e servizi di supporto al ciclista nella fruizione dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile, quali ad esempio spazi attrezzati, bike service, promozione turistica e tutti i servizi compatibili con le indicazioni degli strumenti urbanisti vigenti che identificano l'area come *'Zone A – Centri Storici'*.

'.

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 lo sviluppo delle attività connesse all'importanza del paesaggio del Comune di Chioggia, del contesto ambientale e naturalistico di pregio che si articola lungo il territorio clodiense, degli eventi e manifestazioni locali e del panorama veneziano.

In particolar modo si dovrà curare, nello studio progettuale l'accessibilità e la fruibilità al compendio, la sostenibilità e l'impatto paesaggistico e ambientale che nuove strutture o il recupero delle esistenti avranno in rapporto al territorio ed ai biotipi ambientali presenti.

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, nonché con l'autenticità del bene, nonché la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e con 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

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. L'aggiudicazione della procedura di valorizzazione e gestione dell'immobile non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento se non espressamente indicato.

FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020:

FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020:

Si individuano potenziali finanziamenti nell'ambito delle risorse da programmarsi per il biennio 2018-2019 a valere sull'Asse 3 – Competitività dei sistemi produttivi:

- Azione 3.1.1 – Aiuti per investimenti in macchinari, impianti e beni intangibili, e accompagnamento dei processi di riorganizzazione e ristrutturazione aziendale a favore di PMI, anche in forma aggregata e di gestori degli strumenti finanziari con finanziamenti focalizzati sull'acquisto di dotazione strumentale ed immateriale, nei limiti della soglia «de minimis».
- Azione 3.3.4 – Sostegno alla competitività delle imprese nelle destinazioni turistiche, attraverso interventi di qualificazione dell'offerta e innovazione di prodotto/servizio, strategica ed organizzativa a favore di PMI attive in destinazioni turistiche che abbiano adottato un approccio di destination management e quindi si siano organizzate in conformità alla legislazione turistica regionale (LR 11/2013, art. 9 e DGR 2286/2013), siano state riconosciute dalla Regione del Veneto come "Organizzazioni di Gestione della Destinazione – OGD" (o secondo la terminologia affermatasi nell'esperienza turistica europea "DMO – Destination Management Organisation") e abbiano adottato un Destination Management Plan.
- Azione 3.5.1 - Interventi di supporto alla nascita di nuove imprese sia attraverso incentivi diretti, sia attraverso l'offerta di servizi, sia attraverso interventi di micro-finanza a favore di PMI con l'obiettivo di facilitare la nascita e/o lo sviluppo di imprese, in particolare giovani e/o femminili nella forma di incentivi diretti e contributi a fondo perduto.

che risultano coerenti, per tipologia di beneficiari e spese ammissibili, con l'iniziativa «Cammini e percorsi».

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 ciclopeditoni.

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 credito:

▪ INIZIATIVE IN COFINANZIAMENTO:

Contributi a fondo perduto di progetti proposti da soggetti del Terzo Settore in partnership con altri soggetti e sostenuti almeno al 50% da uno o più enti. Il contributo è rivolto a soggetti del non profit che intendono avviare un percorso di collaborazione con la Fondazione, al fine di 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 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



Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività anno 2015, Italia

 113,4 milioni **+ 4%** 
 392,8 milioni **+ 6,4%** 

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

Ricettività Alberghiera

 89 milioni **+ 3,1%** 
 263 milioni **+ 5,6%** 

Permanenza media **2,95 giorni**

Ricettività Extra-Alberghiera

 24,4 milioni **+ 5,7%** 
 129,8 milioni **+ 9,2%** 

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

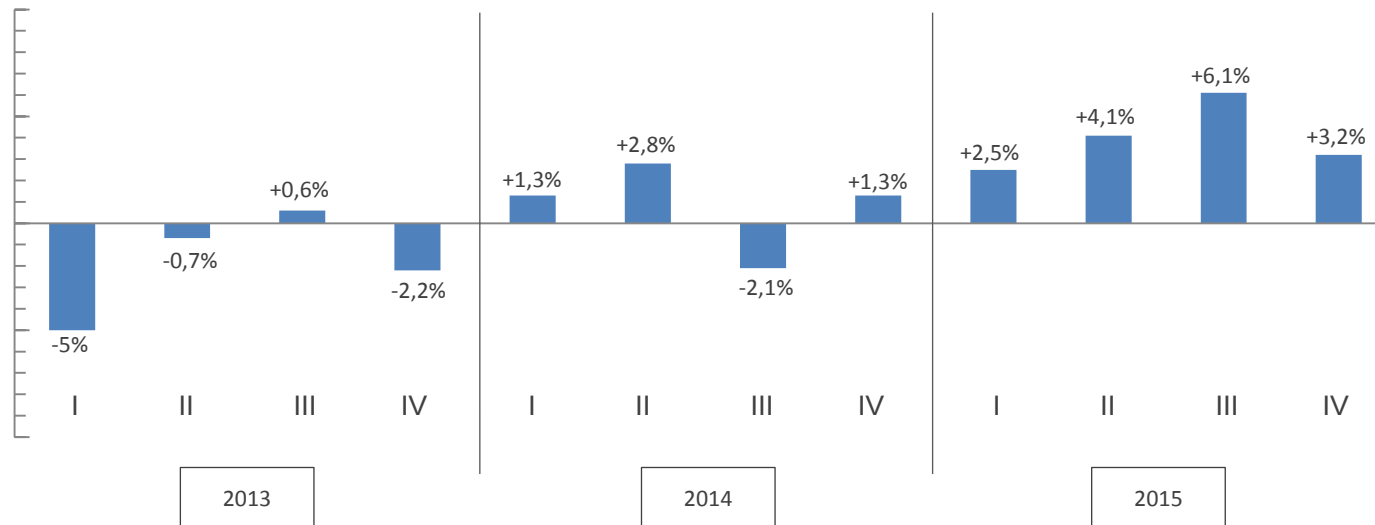
Ambito di intervento

1.1 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

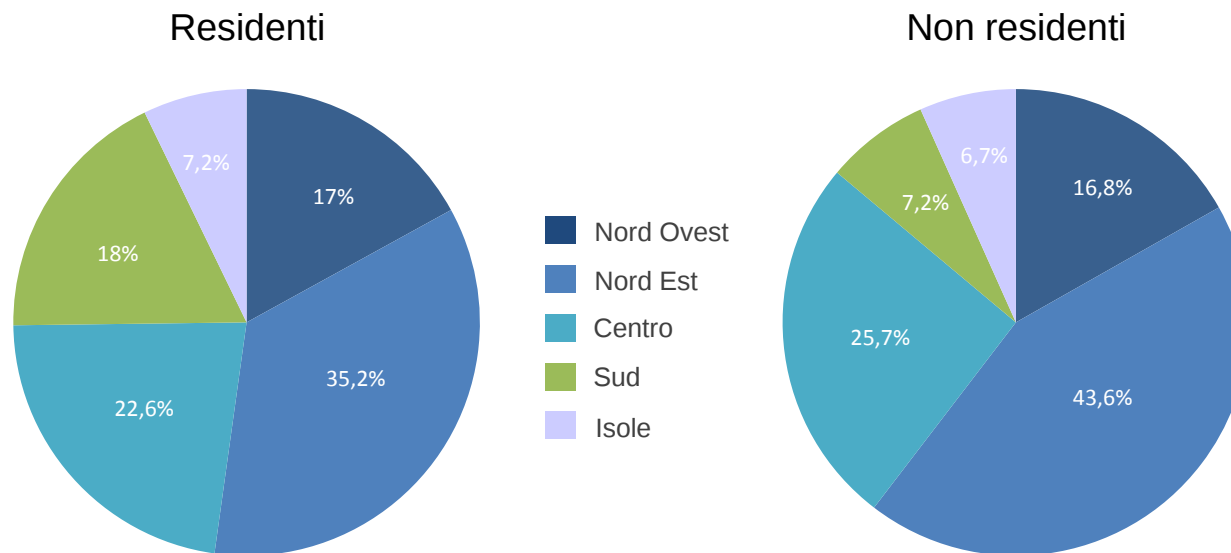
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività ripartizione geografica, Italia

Presenze negli esercizi ricettivi per ripartizione geografica (anno 2014)



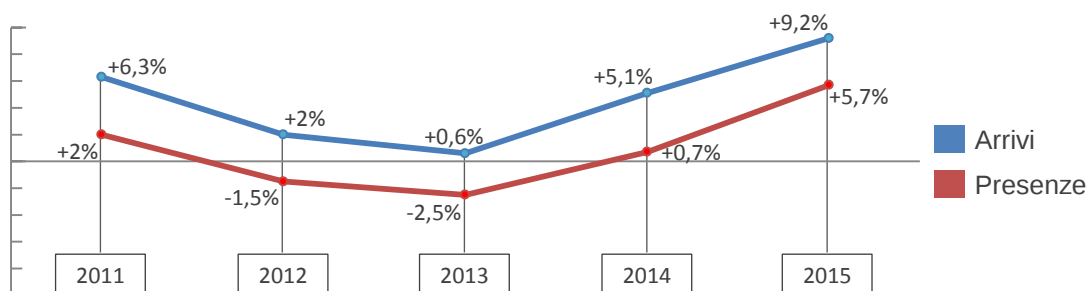
Fonti:
ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

Ambito di intervento

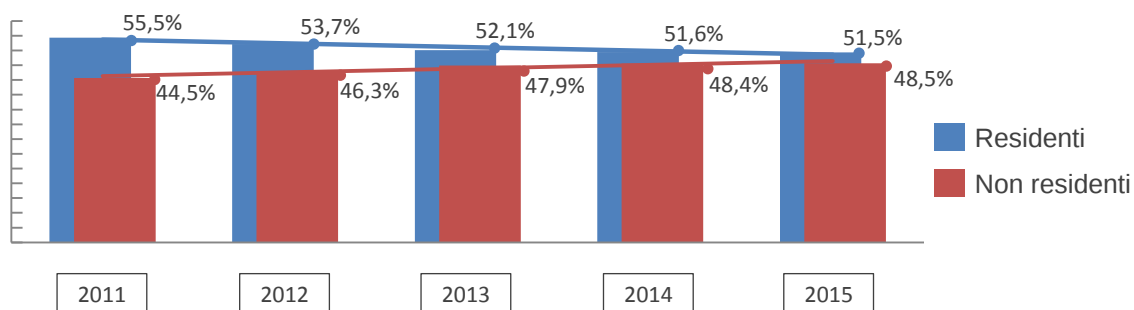
1.1 Flussi turistici

Ricettività Extra Alberghiera, Italia

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



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



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

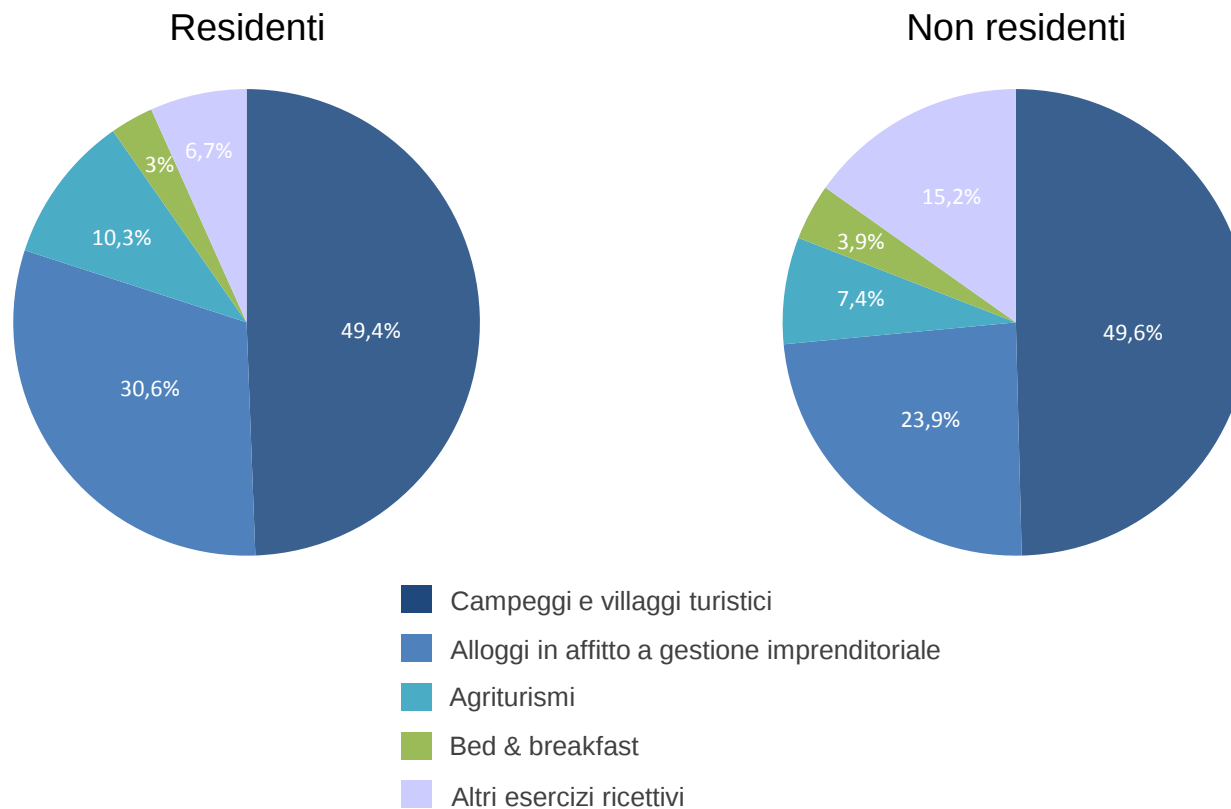
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

Ambito di intervento

1.1 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

Ambito di intervento

1.2 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:

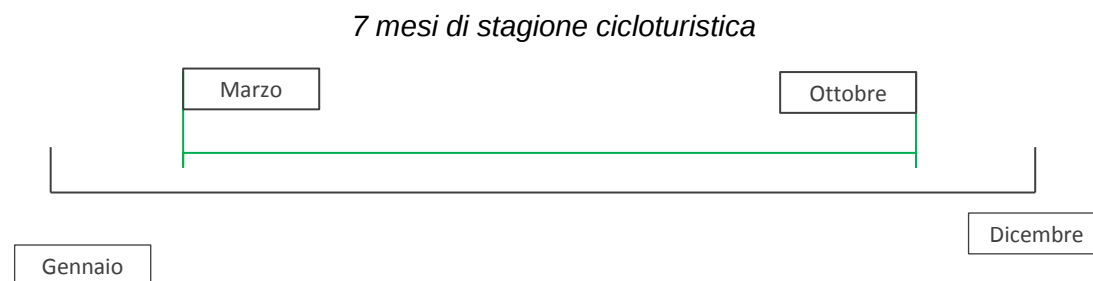
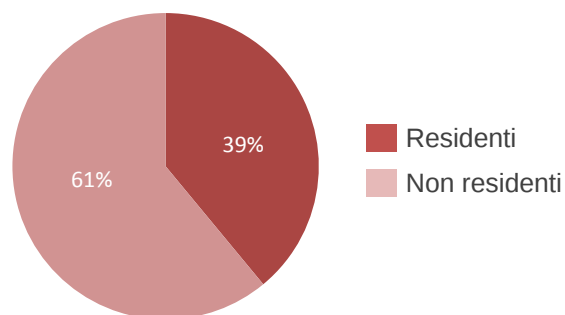
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale, Il mulino, Bologna*
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica, Aracne, Roma*

Ambito di intervento

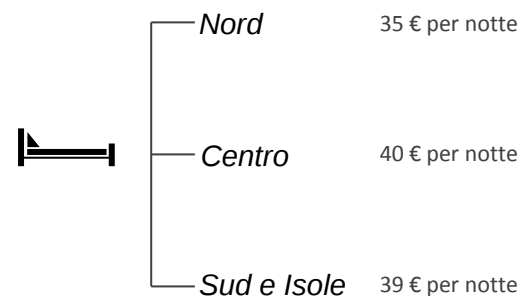
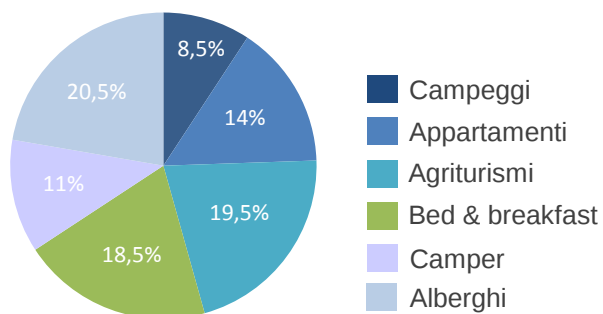
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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»

Ambito di intervento

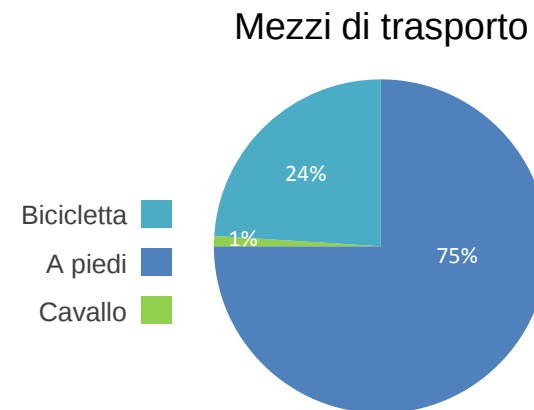
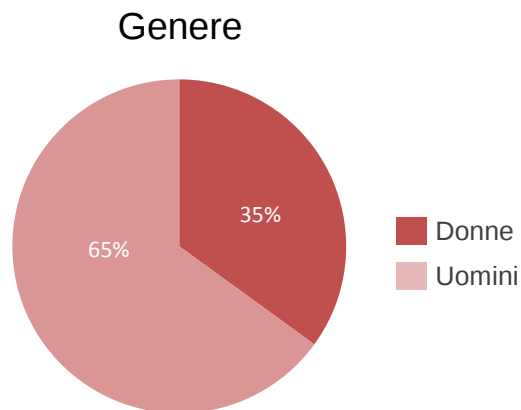
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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)



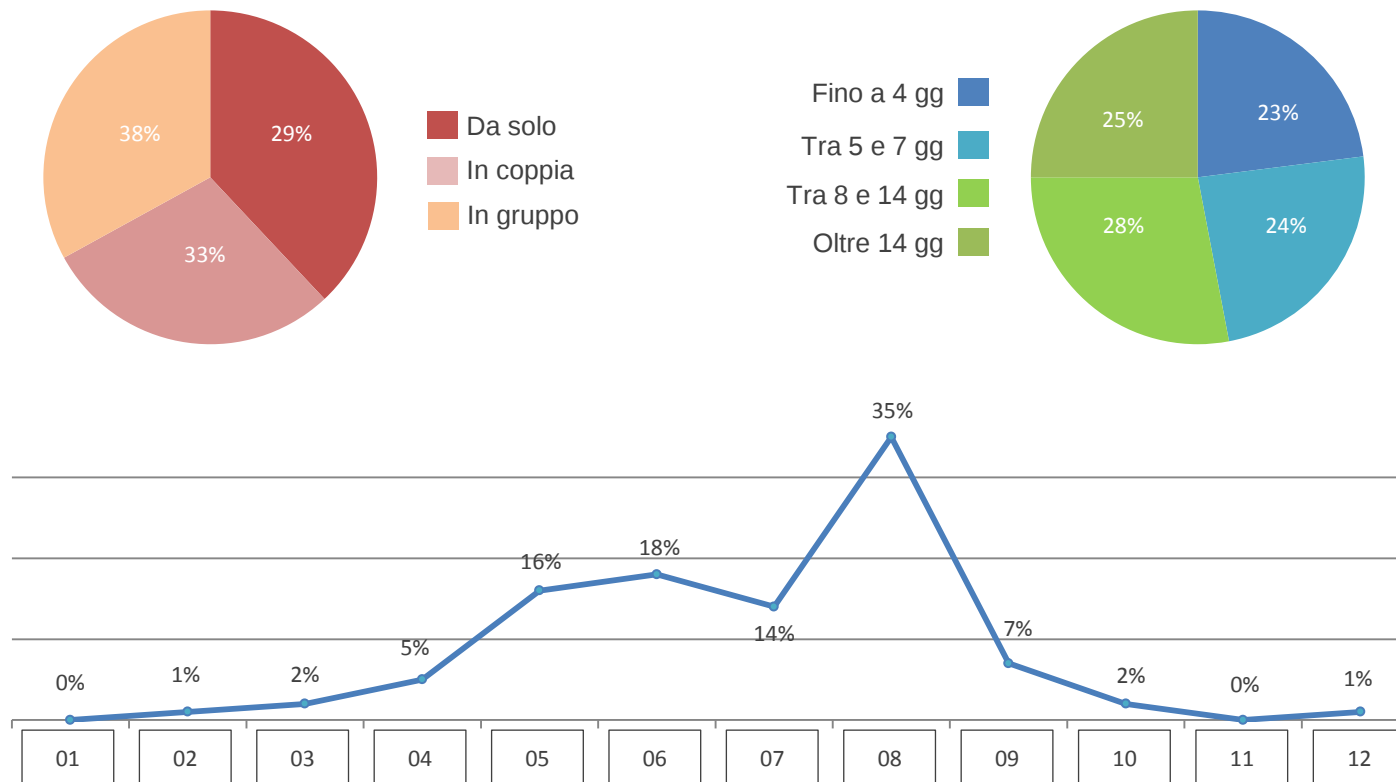
Fonti:
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

Ambito di intervento

1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori, Italia

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



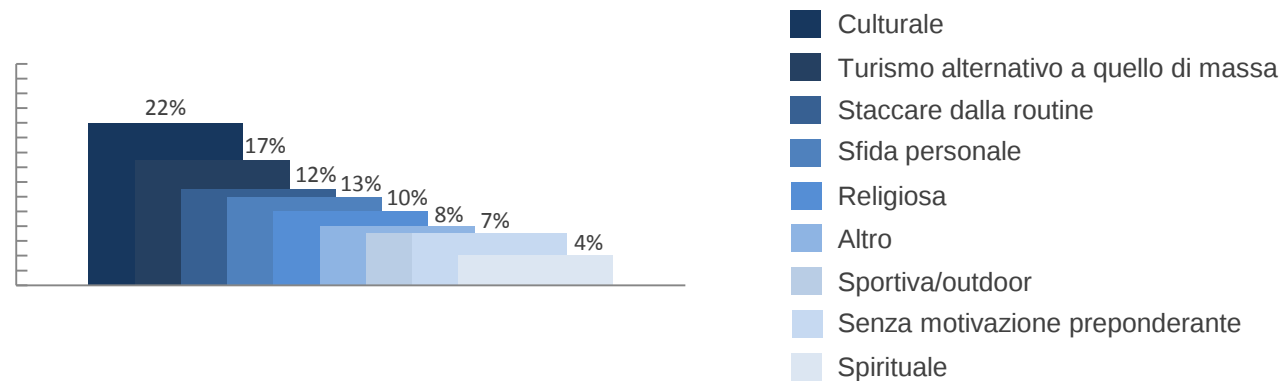
Fonti:
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

Ambito di intervento

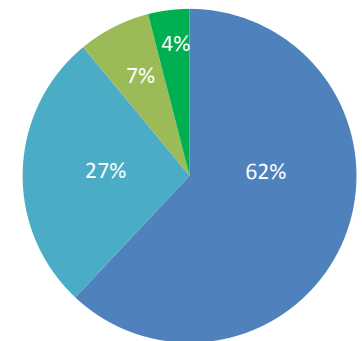
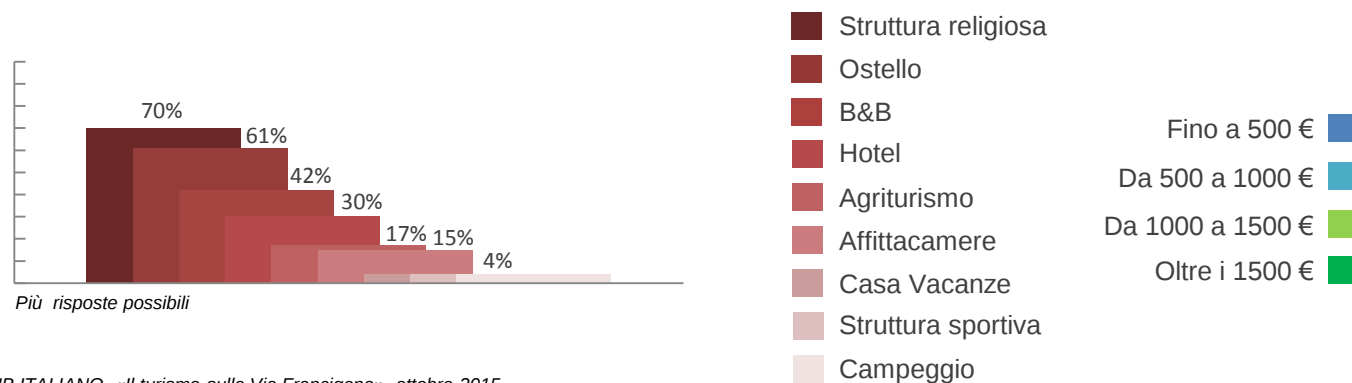
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

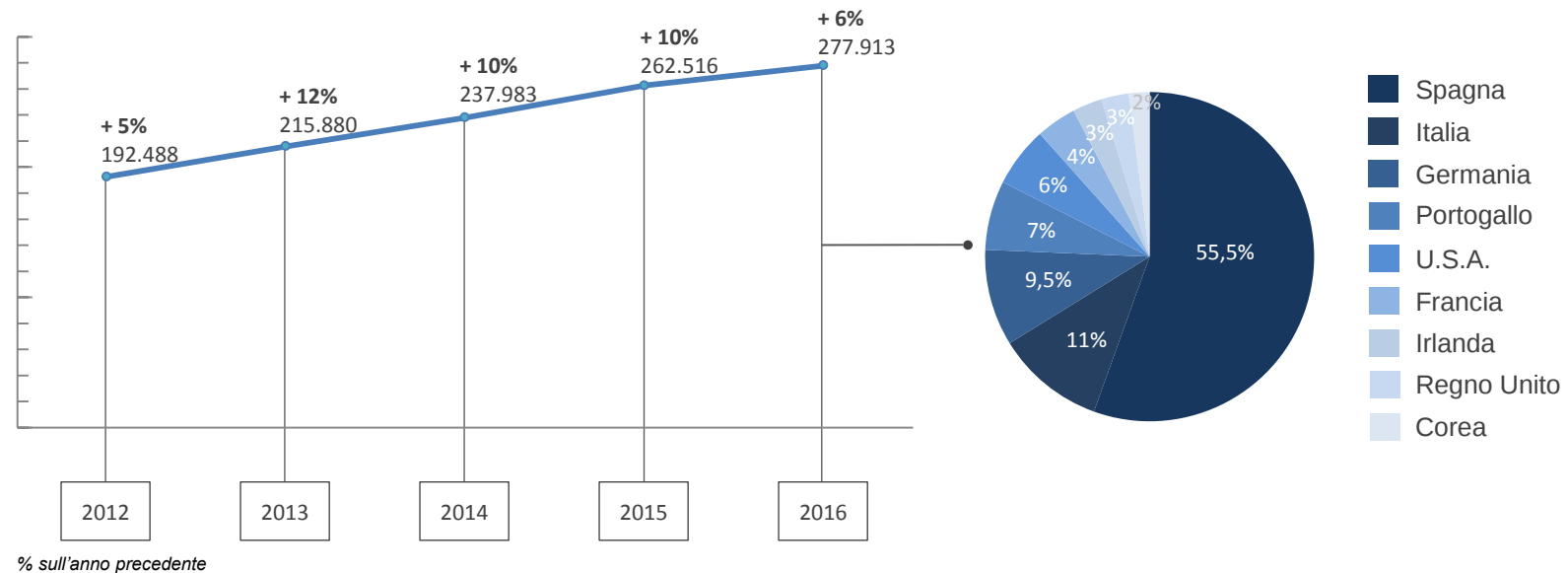
Ambito di intervento

1.2 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

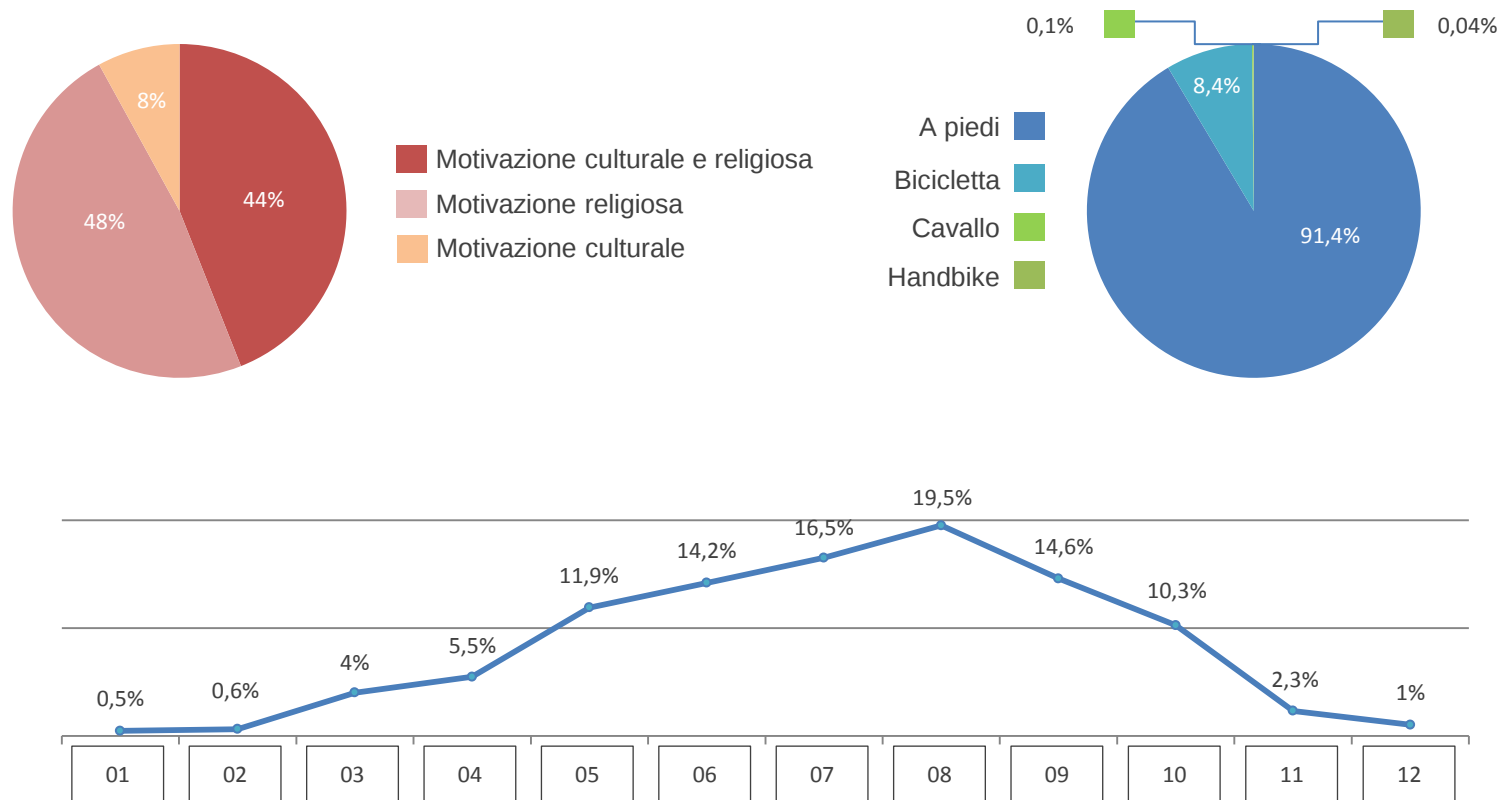


Ambito di intervento

1.2 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)

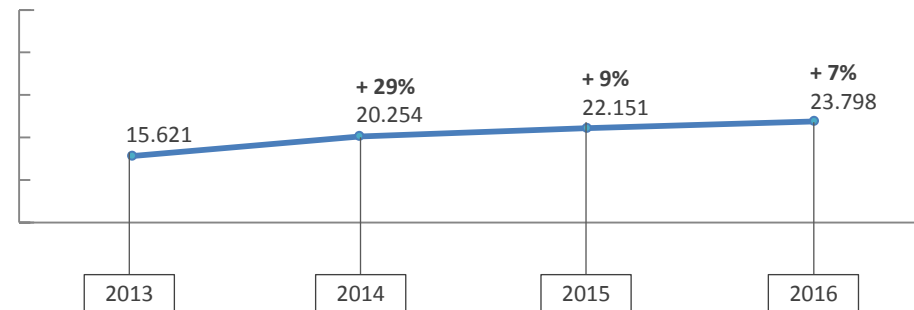


Ambito di intervento

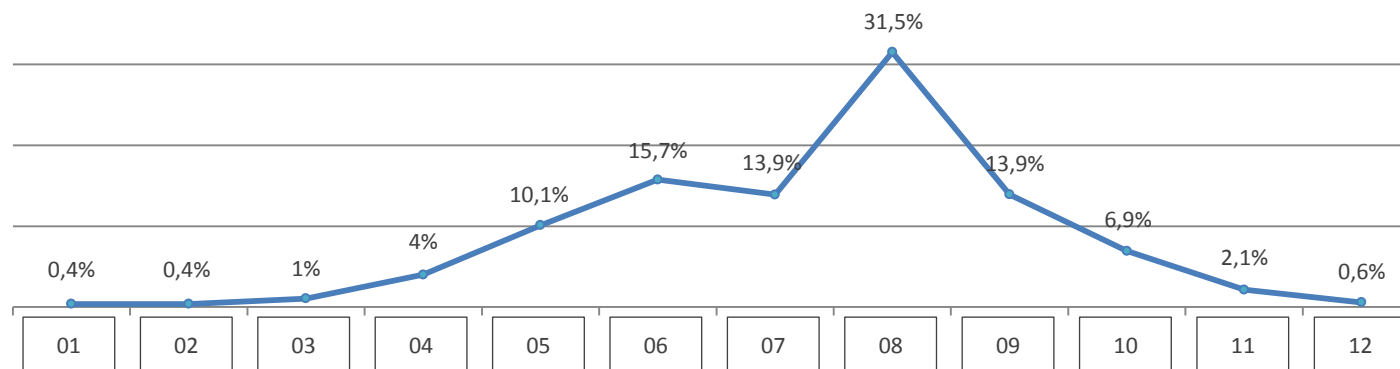
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

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



% sull'anno precedente

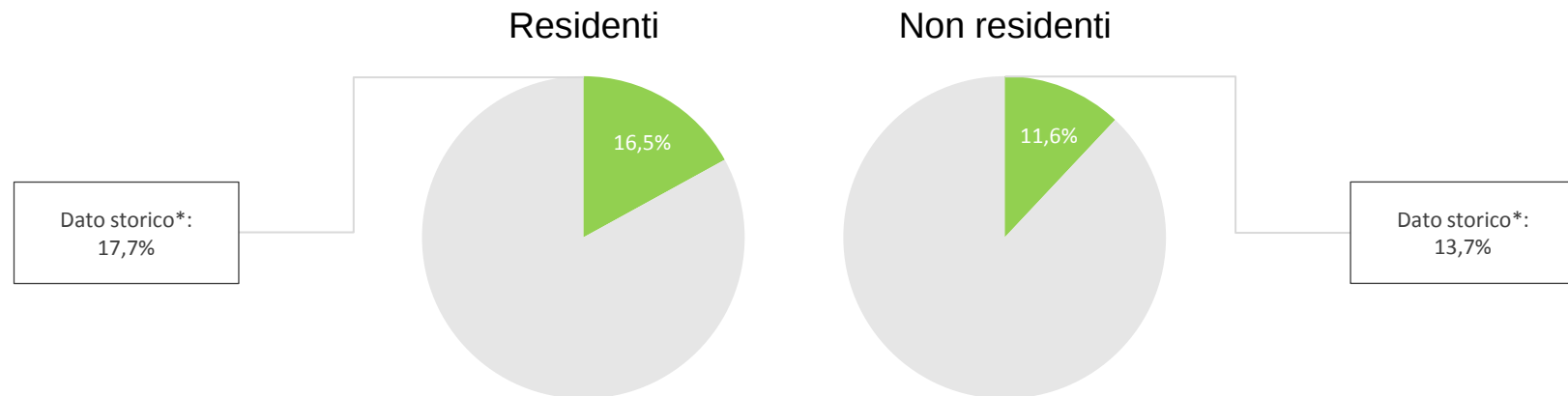


Ambito di intervento

1.3 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%)

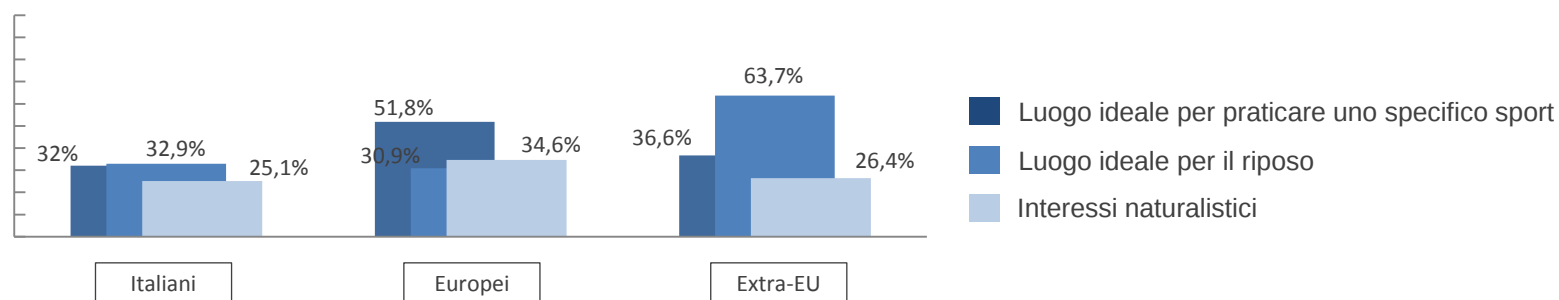
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

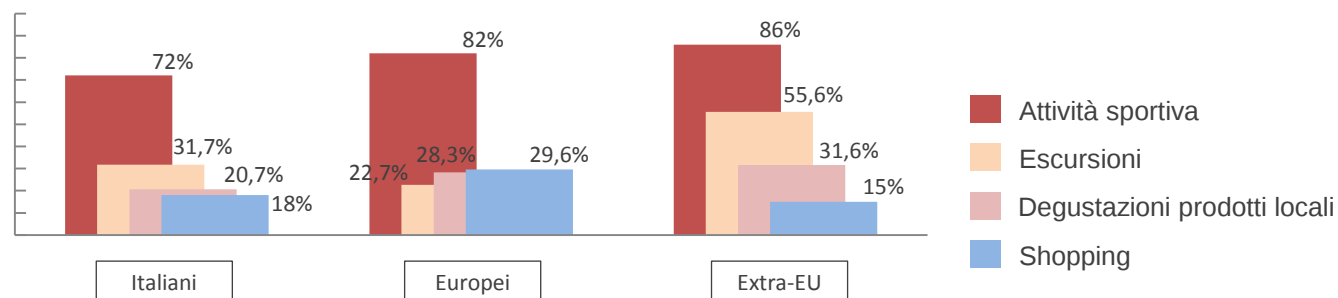
1.3 Mercati turistici affini

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)



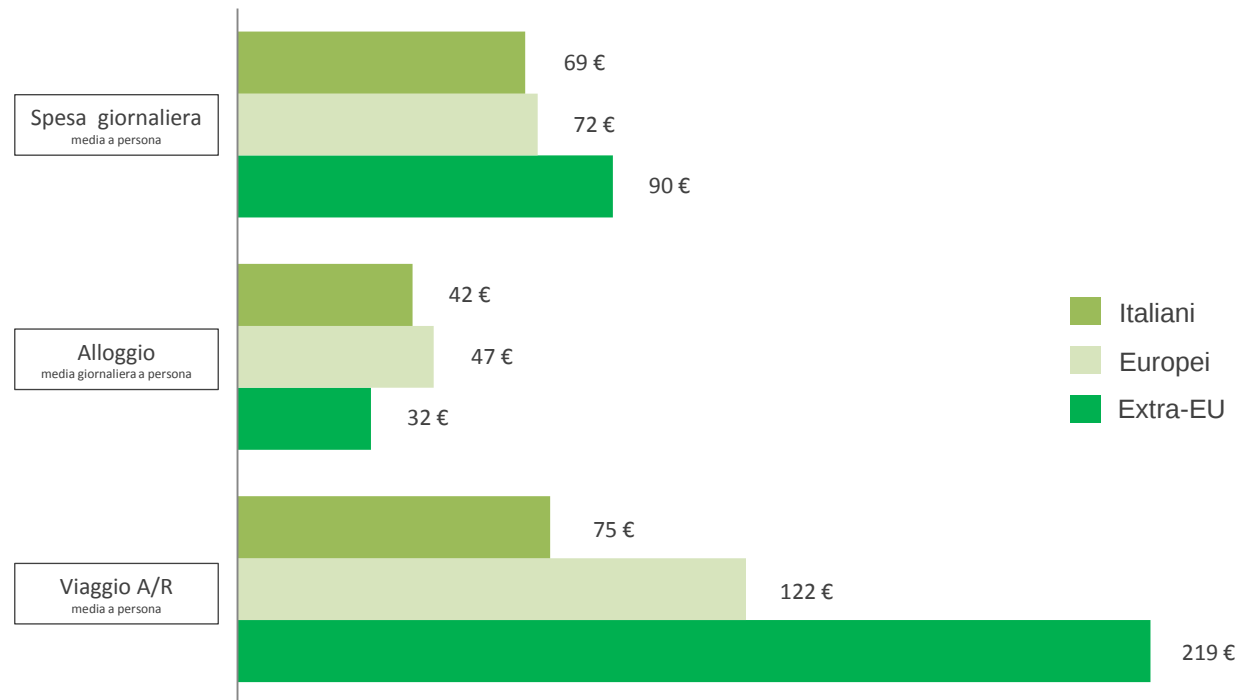
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo montano, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



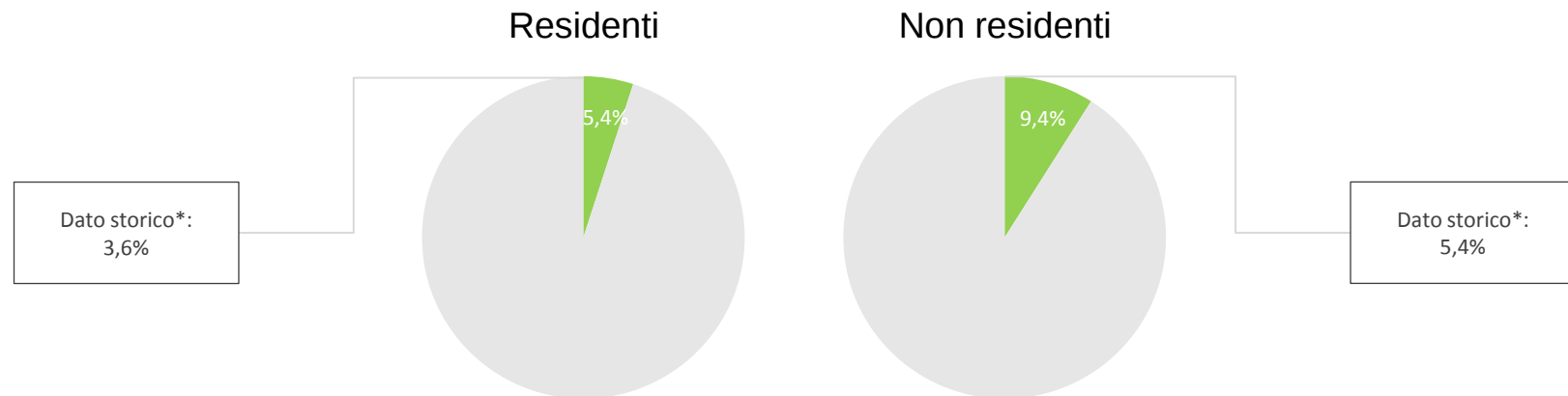
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 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%)

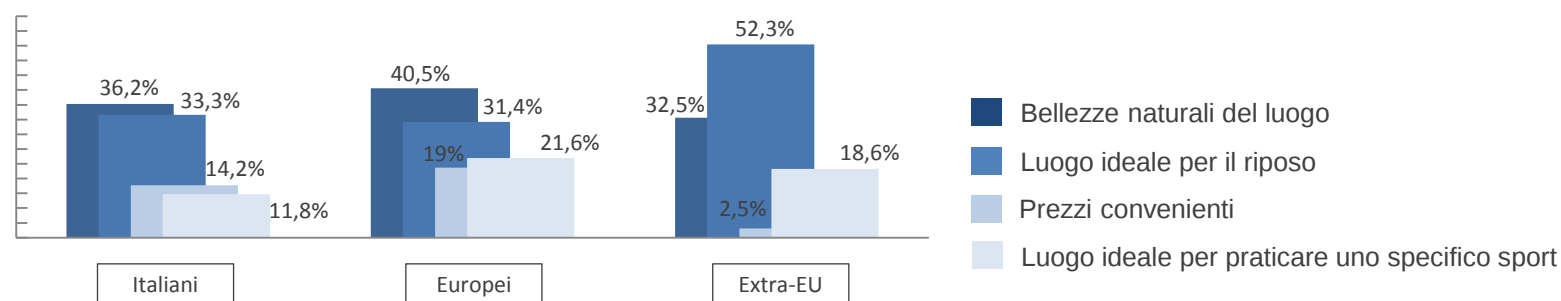
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

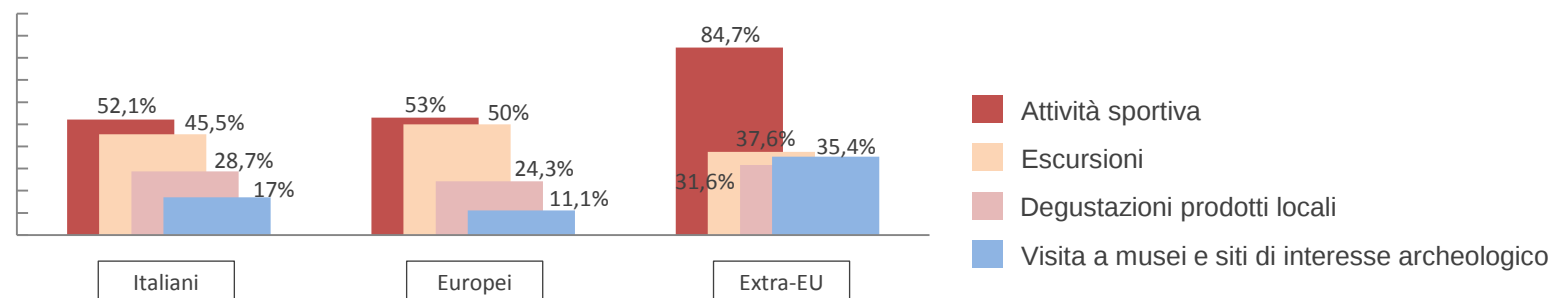
1.3 Mercati turistici affini

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

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo della natura, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



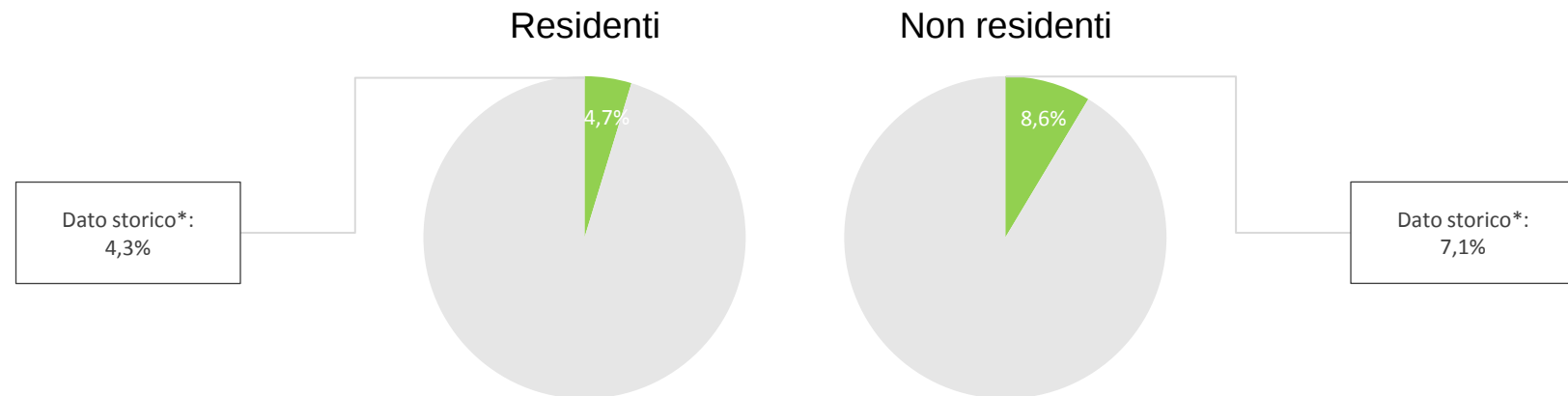
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 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

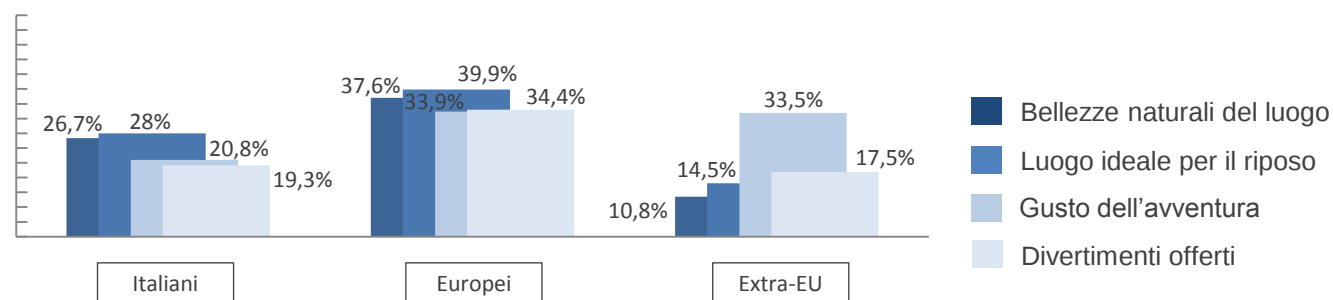
Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.

Ambito di intervento

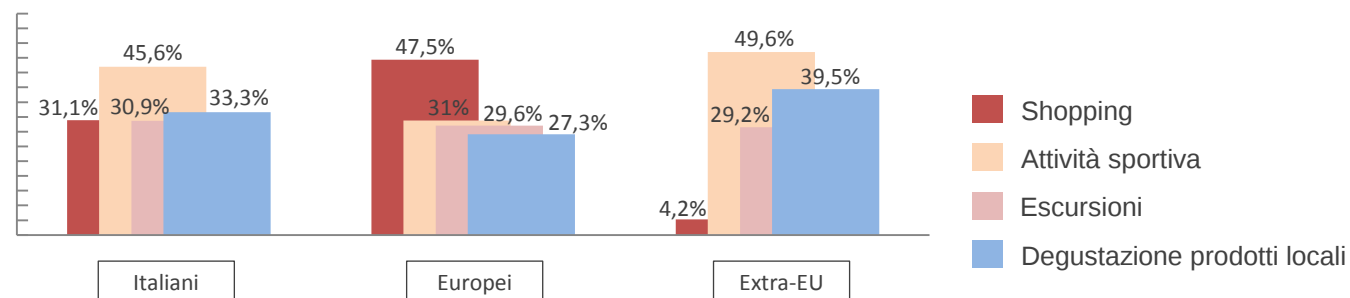
1.3 Mercati turistici affini

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)



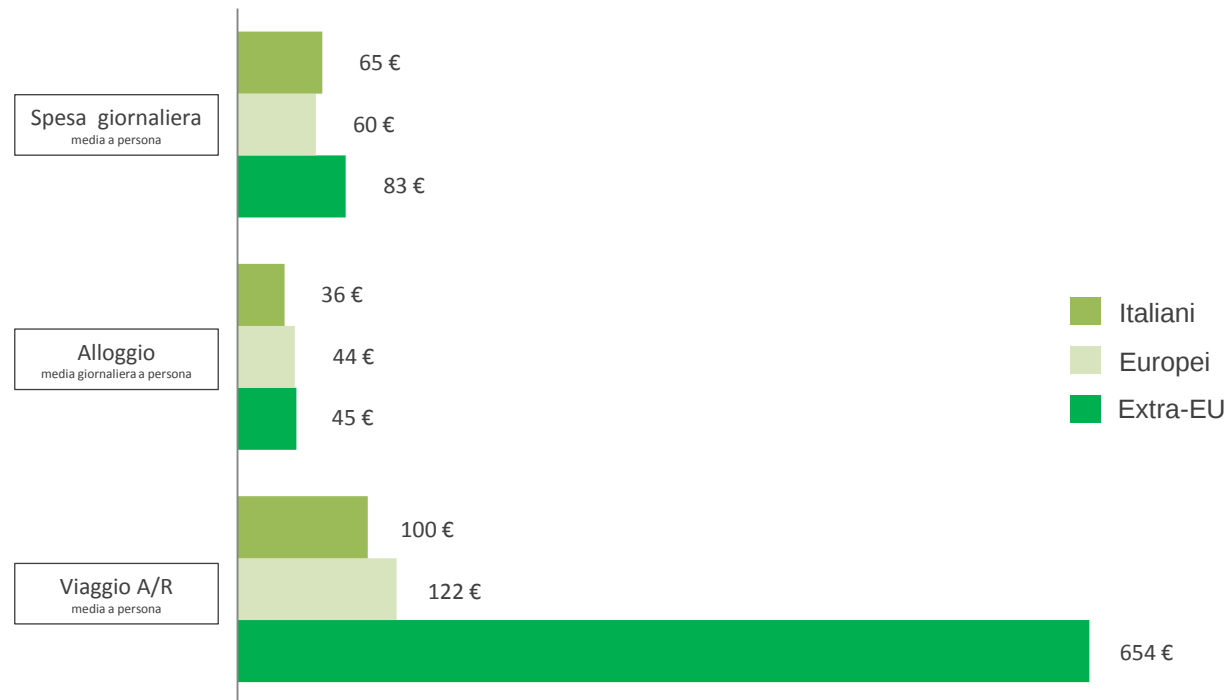
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo enogastronomico, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



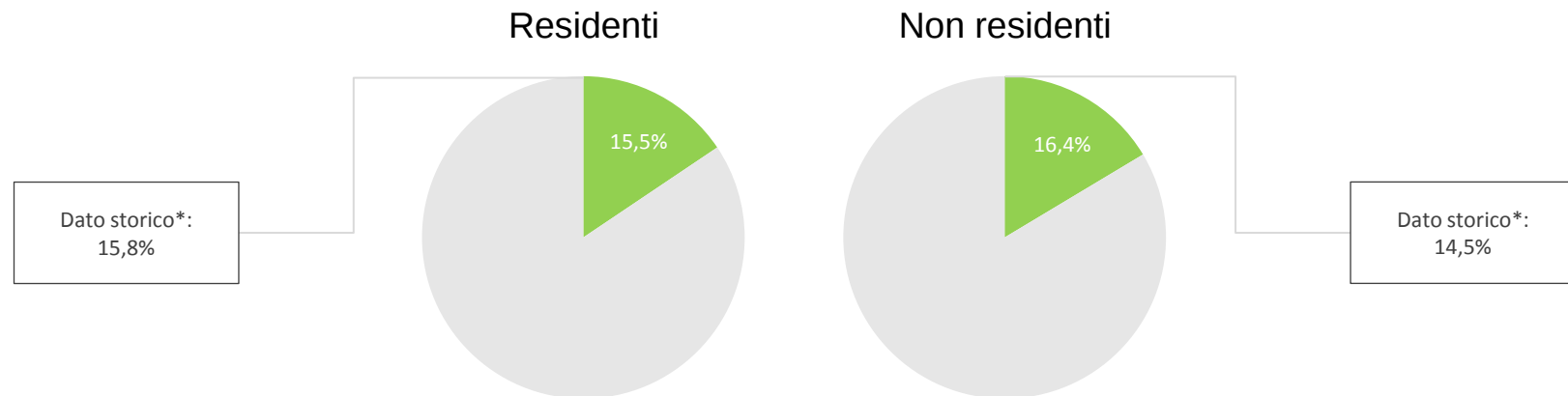
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 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

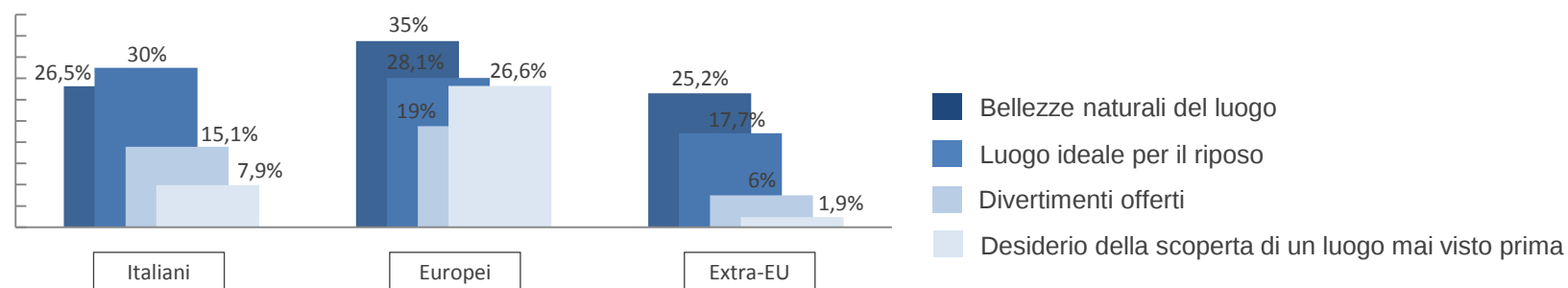
Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.

Ambito di intervento

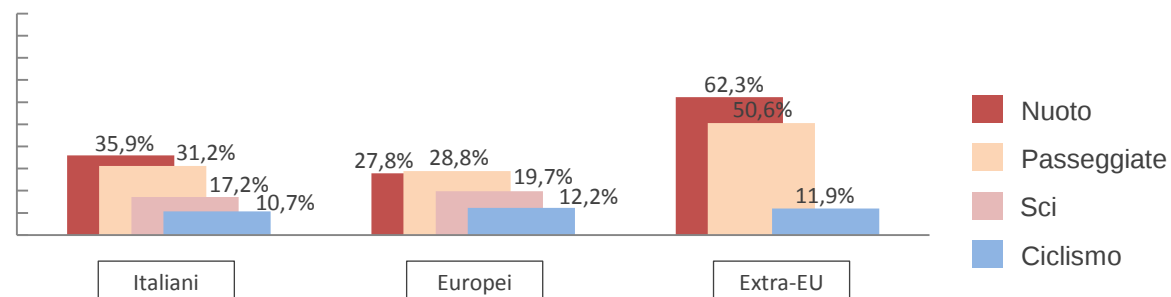
1.3 Mercati turistici affini

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)



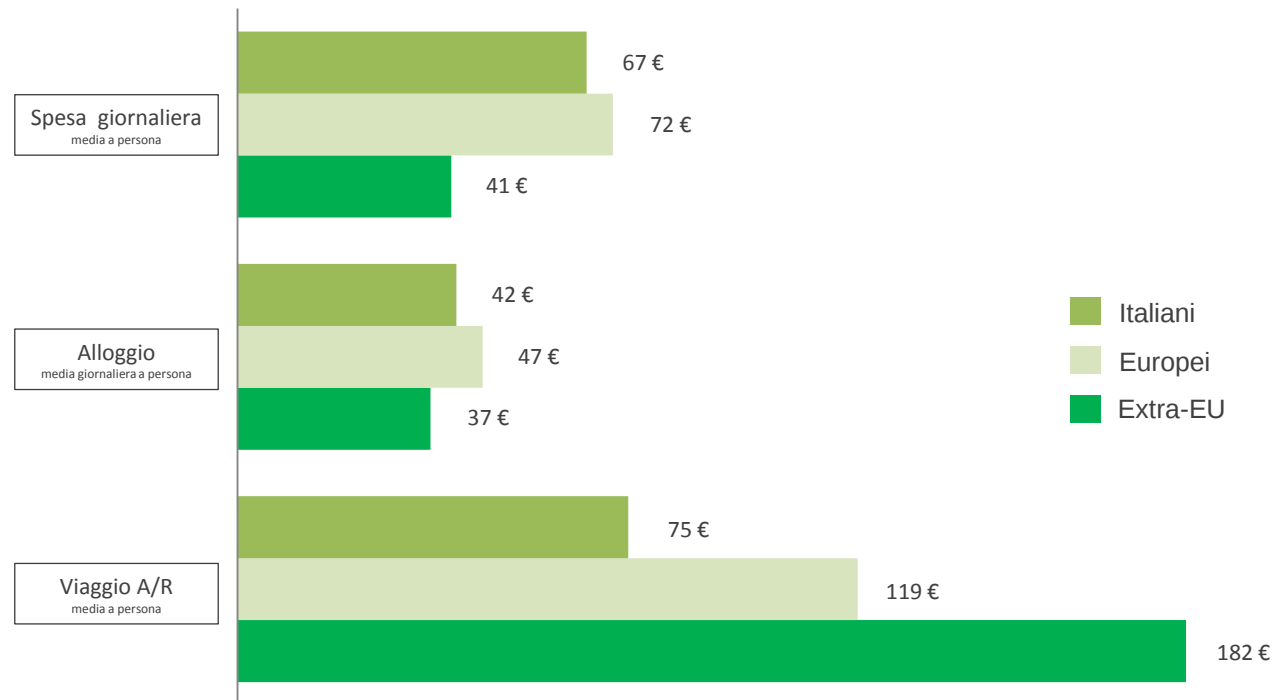
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo sportivo, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



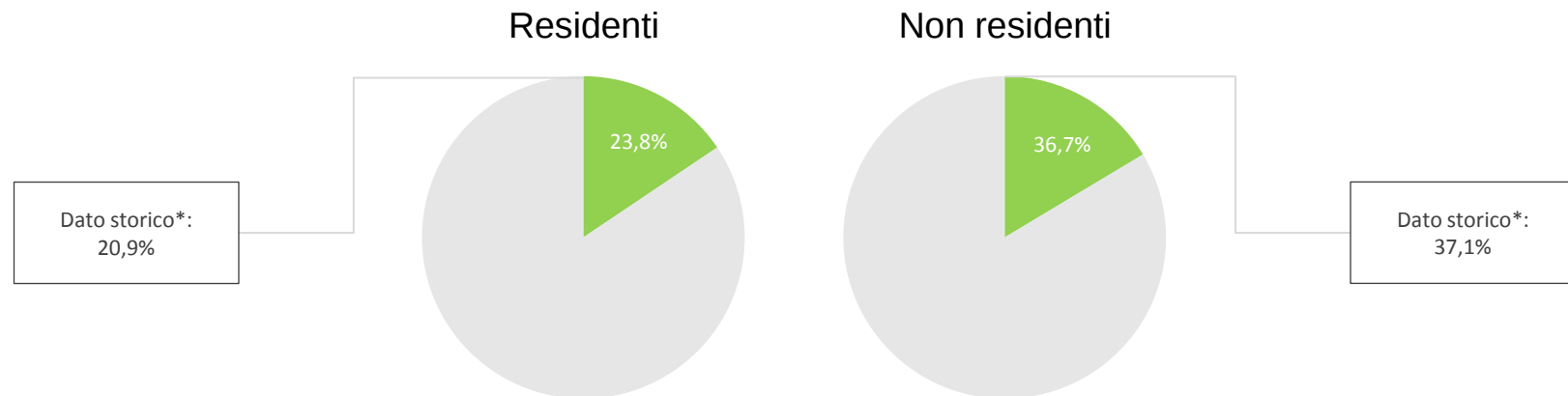
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 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%)

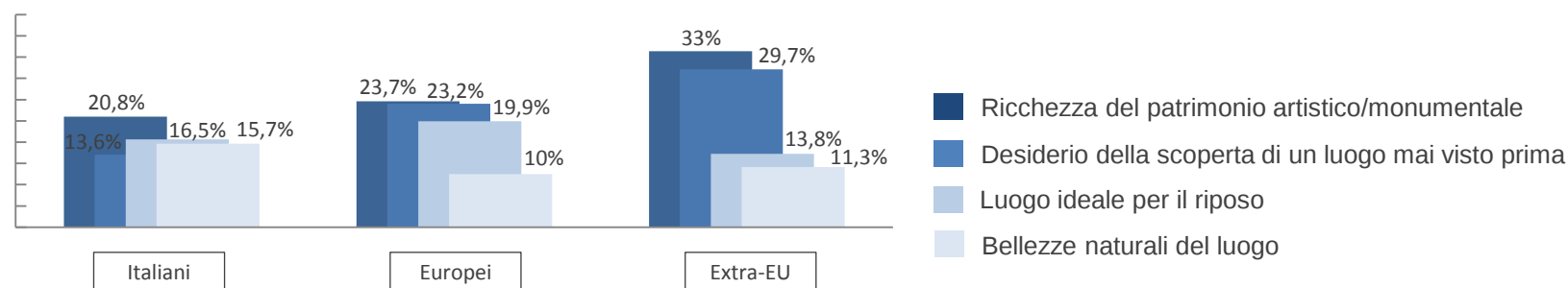
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

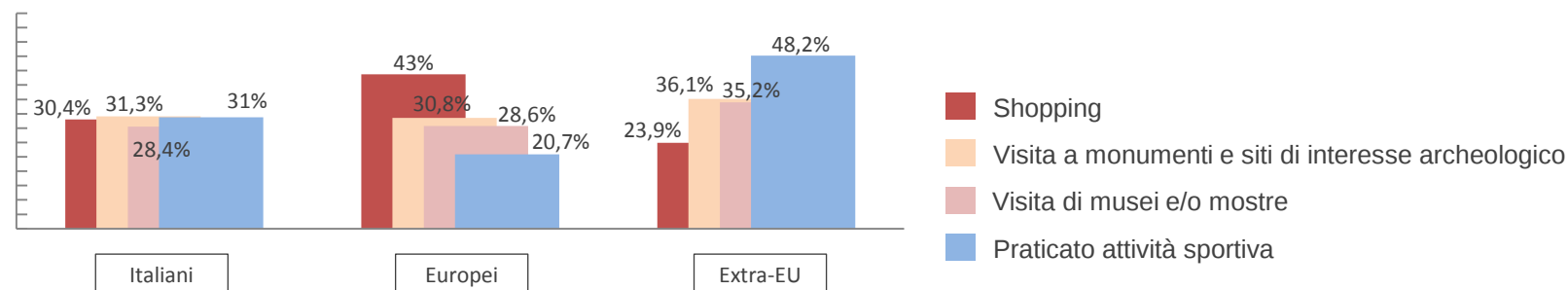
1.3 Mercati turistici affini

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)



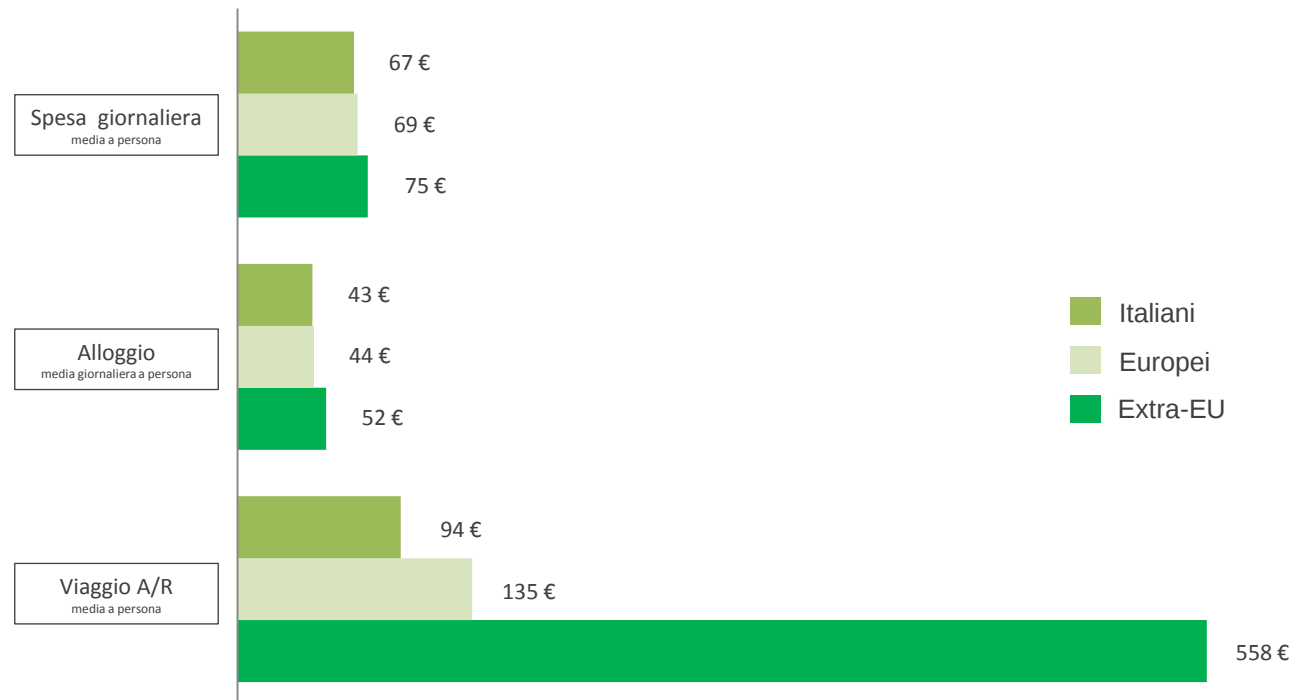
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo delle città, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013



DIREZIONE REGIONALE VENETO



PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

E

COMUNE DI CHIOGGIA

*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 Chioggia
ai sensi dell'art. 15 L. n. 241/1990*

VALORE PAESE

Oggi, _____, in Chioggia, tra

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, in persona del Direttore Regionale Ing. Dario di Girolamo (di seguito denominata anche “Agenzia”)

e

Il Comune di Chioggia, in persona del Sindaco – l'Arch. Ferro Alessandro

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 della Nazione;

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 e 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 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 ciclopeditoni (VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, etc.);

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 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;

L’affidamento dei beni pubblici 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 giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di 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;

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.);

in tale ottica, il Comune di Chioggia ha manifestato la volontà di avviare un percorso coordinato di valorizzazione del patrimonio immobiliare presente sul territorio, ponendosi come principale obiettivo lo sviluppo del territorio medesimo, attraverso il rafforzamento del binomio turismo e cultura;

per l'attuazione di processi di valorizzazione territoriale, il Comune di Chioggia 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

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;

in tale contesto, attraverso la promozione e la diffusione degli obiettivi strategici che i progetti si propongono, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Chioggia 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 dagli immobili di proprietà dello Stato, denominati "VEB0676 - Ex Grande" ed "VEB0676 - Ex Boscolo Zemelo";

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. 30 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.
- L’art 56 bis del DL 69/2013, convertito nella Legge n. 98/2013 con cui il Comune di Chioggia ha chiesto il trasferimento a titolo gratuito dei sopracitati compendi.

Quanto sopra premesso e considerato,

tra

l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, in persona del Direttore *pro tempore*, Ing. Dario Di Girolamo

e

il Comune di Chioggia, in persona del Sindaco *pro tempore*, Arch. Alessandro Ferro

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 di Chioggia 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 dei compendi immobiliari localizzati 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 dei compendi denominati "VEB0676 - Ex Grande" ed "VEB0676 - Ex Boscolo Zemelo"; (Cfr. Allegato B).

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 storico-artistico ricadenti nel territorio di riferimento ed appartenenti allo Stato, del Comune di *Chioggia* 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, MIBACT, Magistrato alle Acque, Veritas, 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, l'Agenzia si impegna a:

- nella fase di sviluppo, 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 dai compendi denominati “VEB0676 - Ex Grande” ed “VEB0676 - Ex Boscolo Zemelo”;;
- nella fase di avvio dell'azione, curare lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche alla definizione dei singoli programmi di valorizzazione;
- nella fase di esecuzione dell'azione, fornire il necessario supporto tecnico all'attuazione e al completamento dell'iter di valorizzazione, fino all'immissione dell'immobile sul mercato tramite i più idonei strumenti previsti dalle vigenti normative;
- 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 di Chioggia

L'Ente si impegna 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;
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge;
- individuare *ulteriori od eventuali* immobili di proprietà da candidare nel portafoglio immobiliare di riferimento, da sottoporre alla preventiva valutazione dell'Agenzia, ai fini del loro inserimento nel Progetto, e all'approvazione del TTO, ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'art. 3 del presente Protocollo;

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: Ing. Dario Di Girolamo
- per Il Comune di Chioggia: Arch. Alessandro Ferro

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 3 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.

(Eventuali documenti allegati)

ALLEGATI:

- A.** *Dossier CAMMINI E PERCORSI*
- B.** *Schede immobili ricadenti nel contesto di riferimento*

Chioggia, li _____

Letto, confermato e sottoscritto	Letto, confermato e sottoscritto
Per l'Agenzia del Demanio	Per Comune di Chioggia
Il Direttore Regionale Ing. Dario di Girolamo	Il Sindaco Arch. Alessandro Ferro



Città di Chioggia

città d'arte

Prat. n.CDU-13-2017

Prot. n. 4440

**SETTORE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Rif. prot. n. 4440
del 30/01/2017

**OGGETTO: DICHIARAZIONE URBANISTICA TERRENI AI SENSI DELL'ART. 30, COMMA II°
E III° DEL D.P.R. N. 380/2001, SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

IL FUNZIONARIO DELEGATO DEL SETTORE URBANISTICA

VISTA

- la richiesta presentata in data 30/01/2017, prot. n. 4440, da Agenzia del Demanio, in qualità di proprietario;
- l'art. 30, comma II° e III° del D.P.R. 06/06/2001 n.380, successive modifiche ed integrazioni;
- il vigente P.R.G. , approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09 ;
- la delibera del C.C. n.151 del 22/10/2009 "Approvazione Variante al P.R.G. : Allegato alle N.T.A. degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G.) Vigenti ed Adottati " REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE SULLE QUALI POSSONO ESSERE INSTALLATI I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE";
- il Piano Regolatore del Porto giusto Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1618 del 16/04/81;
- la Variante Parziale al P.R.G. vigente e alla Variante Generale al P.R.G.
- denominata "Parco del lungomare" ai sensi dell'art. 50, 3^ comma della L.R.61/85, adottata con delibera C.C. del 22.10.2004 n.107;
- la Variante al P.R.G. Vigente ad oggetto "Variante al P.R.G. Vigente "Individuazione zona destinata a "Parco Commerciale" ai Sensi art.10 L.R. n.15 del 13 agosto 2004", approvata con deliberazione del C.C. n.30 del 10/04/2007;
- la variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde, adottata con deliberazione della G.C. n. 149 del 05/05/2009;
- la perimetrazione dei centri abitati, individuata ai sensi del D.L. 30/04/92, n. 285, approvata con deliberazione Giuntale del 12/05/94, n. 730, esecutiva ai sensi di Legge;
- i vigenti vincoli ambientali identificati dalle LL. n. 1497 del 29/6/1939, n. 431 dell'8/8/1985 e D.M. 1/8/1985, ora D.lgs. n.42 del 22/01/2004;
- la conterminazione lagunare individuata ai sensi della L. 5/3/1963, n. 366 e D.M. 9/2/1990;
- il Piano di Area Lagunare e Area Veneziana approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con deliberazione n. 70 del 9/11/1995, pubblicato nel B.U.R. supplemento n. 8 del 26/1/96;
- il perimetro del vincolo idrogeologico identificato con R.D. del 30/12/1923, n. 3267;

eseguiti gli accertamenti del caso;

DICHIARA

che il terreno catastalmente identificato dal mappale
Foglio: 26 Particella: 3878

ricade:

Fg.	Mapp.	IL P.R.G.	VINCOLI
26	4790	in zona A “centro storico”	Secondo il p.a.l.a.v. in “Centrio Storici” (art.36). All’interno .della perimetrazione dei centri abitati, all’interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Laguna e Valli) , all’interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (300 ml dalle coste) e secondo la dichiarazione del Soprintendente per i Beni Architettonici a Paesaggistici di Venezia e Laguna (uff. vincoli) non risultano sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, parte II.

Si rilascia il certificato per uso compravendita.

Il presente certificato ha validità di anni uno dalla data del suo rilascio.

Il Responsabile del procedimento:

Oscar Ballarin

Chioggia, 31/01/2017

IL FUNZIONARIO DELEGATO

Ing. Lucio Napetti

(File firmato digitalmente)



*Ministero dei beni e delle
e del turismo*

COMMISSIONE REGIONALE PER IL P
DEL VENETO

MIBACT-SR-VEN
DIR-UFF
0004907 12/05/2017
Cl. 34.07.01/3

OGGETTO: CHIOGGIA
distinta al C.
di proprietà
Decreto legi
Comunicazio

Lettera inviata solo tram
posta elettronica
d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 –

Ad esito della rich
nota prot. 2007 del 10 febr
del decreto del presidente de
verbale di seduta del 8 magg
42/2004, nei seguenti immo

CHIOGGIA (VE) – Sottom
C.T., foglio 26, particelle 38

Si evidenzia che g
come comunicato dalla Sop
na con la nota prot. 5304 del

Si trasmette in alleg
non vi ostino altre ragioni di

In quanto applicab
d.lgs. 42/2004.-

*Il funzionario arch. Irina Baldescu
Collaboratore Maria Grazia Degenhard*

Ca' Michiel dalle Colonne – Cann
e-mail sr-ven@beni.cultura.gov.it

Scheda del Bene per la Soprintendenza

Identificazione del Bene N. 1:

Denominazione **VEB0676/parte immobile mapp. 3878**

Regione VENETO

Provincia VENEZIA

Comune CHIOGGIA

Localita' CHIOGGIA

Cap 30015

Nome strada via san felice

Toponimo sottomarina

Numero civico 549

Chilometro snc

Natura fabbricato

Dati catastali:

Nome Comune	Foglio Catasto	Particella	Subalterno
CHIOGGIA	26	3878 C.T.	
CHIOGGIA	26	3878 C.F.	2 C.F.
CHIOGGIA	26	3878 C.F.	3 C.F.

Descrizioni e Relazioni

Descrizione Morfologica

Relazione Storico-Artistica

Resp. Istruttoria Soprintendenza Regionale	
Resp. Istruttoria Soprintendenza ABAP-VE-LAG	Arch. Emanuela Carpani <i>Emanuela Carpani</i>
Resp. Istruttoria Soprintendenza BA	

Sopralluoghi Effettuati

Nome Funzionario	Data Sopralluogo

Schede MIBAC

Numero Unico di Catalogo	Numero di scheda	Tipo di Scheda

Interesse Culturale

Valutazione: NO
Dalla lettura delle relazioni morfologica e storica allegate, nonché dall'esame della documentazione fotografica dei locali interni, non si evidenziano caratteristiche architettoniche e storiche tali da sottoporre l'immobile alle disposizioni di tutela della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Dal punto di vista archeologico l'immobile non presenta interesse. Tuttavia, nelle zone limitrofe, con particolare riferimento all'area di via e riva San Felice, sono stati condotti sondaggi archeologici nel 1995, 1997 e 1999, che hanno prodotto rinvenimenti d'epoca post-antica e moderna, sulla base dei quali è possibile affermare che il sottosuolo su cui insiste l'edificio è da considerare a rischio archeologico.

Altri Provvedimenti

Decreto di Vincolo	Data Decreto



ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE		CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO	
Denominazione	Abitazione fronte canale Lusenzo - via San Felice	Superficie territoriale (mq)	76,00
Indirizzo	via San Felice 549	Superficie utile lorda (mq)	81,00
Città (Provincia), Regione	Chioggia (VE), Veneto	Superficie coperta (mq)	27,00
Ambito	Marittimo	Volume fuori terra (mc)	242,00
Posizione dal centro urbano di riferimento	Centrale	GRADO DI FRUIBILITA'	
Coordinate GPS (Lat., Long.)	45°13'08.8" N 12°17'27.4"E	Accessibilità pedonale	Ottima
Datazione dell'immobile	1900 circa	Accessibilità carrabile	Buona
		Visitabilità	Scarsa
INQUADRAMENTO CATASTALE		CONFORMITA' URBANISTICA	RIFERIMENTI VINCOLI
CATASTO TERRENI: Sezione, Fogli, Particelle	CATASTO FABBRICATI: Sezione, Fogli, Particelle, Subalterni	Conformità con gli usi turistico-ricettivi-culturali	Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici
Fg. 26 P.III 3878	Fg. 26 P.III 3878 Sub. 3	Conforme	Vincolo di Conterminazione Lagunare (300 metri dalla linea di battigia - art. 142 D.Lgs 42/2004)
STATO CONSERVATIVO*			
Immobile	Sufficiente		
altro	Sufficiente		

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.t.	N° piani int./semint.	Altezza max alla gronda (ml)	Elementi stilistici di rilievo	Tipologia strutture portanti	Verticali	Orizzontali		VERTICALI			ORIZZONTALI	
											Tipologia	Distanza max tra corpi scala (ml)	Adattabilità per l'uso Pubblico	Percorribilità	Adattabilità per l'uso Pubblico
		1	3	0	9,50	No	Continua	Muratura portante	Miste	A falda	Scale	-	No	Parziale	Si

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