



INFORMATION MEMORANDUM 2017

"Casermetta D.A.T. Cà Olmo" – Ferrara – Emilia-Romagna

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**

2.2 Altri Tracciati pag. **20**

3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico pag. **26**

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag. **28**

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali pag. **30**

Indice

4. Immobile

4.1 Localizzazione	pag. 39
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 41
4.3 Caratteristiche fisiche	pag. 42
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 43
4.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 44
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 45
4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag. 50

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	pag. 54
5.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 55
5.3 Percorso amministrativo	pag. 56
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	pag. 57

Appendice

pag. **58**

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 - FPR 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 Tatturo 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 soggetti privati, selezionati mediante procedura ad evidenza pubblica.

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

L'Information Memorandum fornisce un quadro informativo sull'immobile denominato "Casermetta D.A.T. Cà Olmo" di Ferrara, 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 locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

*Con l'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Emilia Romagna, per il bene "Casermetta D.A.T. Cà Olmo" si è scelto lo strumento della **Locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001**, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici; da affidare a soggetti privati - in forma singola o in raggruppamento - che siano in grado di sostenere i costi di investimento per il recupero degli immobili ed avviare attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.*

Per il bene "Casermetta D.A.T. Cà Olmo" il tracciato di interesse risulta essere **la Ciclovia 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, sviluppati nell'*Appendice – Focus Indicazioni Progettuali*, 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, In tal senso la valorizzazione è intesa quale **contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzare 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.

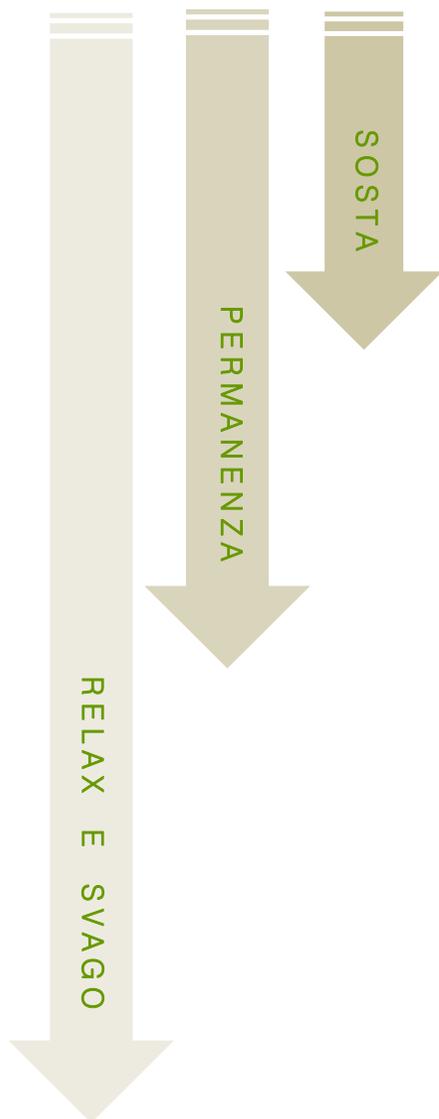
- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, garantire un contributo allo **sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

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

Intervento, compatibilità, ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione alla salvaguardia del contesto rurale e naturalistico 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.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche più innovative, nonché delle azioni significative per garantire l'ecosostenibilità.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi 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.

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).

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, laddove possibile, 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 valorizzare 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.

In tale ottica per la **Casermetta D.A.T. Cà Olmo** si prevede l'applicazione dello strumento di valorizzazione in **Locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001**, a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, con il diritto di utilizzare l'immobile a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni.

Il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio.

Attraverso il "turismo lento" possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico.

Trattandosi di immobile inserito in un'area di particolare interesse naturalistico, l'organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e della natura attraverso i percorsi ciclopedonali, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio, anche eno-gastronomico.

L'obiettivo è quello di rendere accessibile e fruibile il bene oggetto di valorizzazione attraverso la rifunzionalizzazione degli spazi sia interni che esterni, puntando a renderlo un punto di riferimento nel territorio di appartenenza per tutti i turisti che fruiranno del percorso della Ciclovia VenTo e non solo.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione dell'immobile "**Casermetta D.A.T. Cà Olmo**" punterà, al recupero e alla rifunzionalizzazione del bene stesso, nel **rispetto della natura, del valore identitario, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico** ed in coerenza con il contesto in cui il bene è inserito, **salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali** con l'obiettivo di potenziare la fruizione del/degli itinerari storico – religiosi e ciclopdonali di riferimento.

La valorizzazione sarà l'occasione per dare rilievo e risonanza oltre che al territorio, anche alle altre attività già esistenti, creando un "sistema a rete" di supporto al turista e al ciclista, che troverà ulteriore stimolo nell'imminente infrastrutturazione della «Ciclovía VenTo» , divenendo strumento per il potenziamento dell'offerta turistico-culturale e per la promozione di itinerari di rilevante interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, rappresenterà inoltre un'importante opportunità per sfruttare al meglio le potenzialità intrinseche dell'immobile il quale risulta in disuso da diversi anni.

Il modello che si intende sviluppare comprende **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**, quali B&B, ostello, ciclostazione, ciclofficina, punti di ristoro, punti informativi e didattici, 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 etc., compatibili con le indicazioni dei venti strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela:

- attrezzature e spazi collettivi;
- attività agricola;
- artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell' immobile

Nella trasformazione, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche, saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento :

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Demolizione con ricostruzione*
- *Demolizione*
- *Cambio d'uso*

La rifunzionalizzazione del bene e il recupero dei manufatti originari dovrà tendere al miglior inserimento dello stesso nel contesto territoriale, paesaggistico e insediativo di riferimento sia da un punto di vista ambientale che percettivo, tenendo conto e rispettando le caratteristiche tipologiche e vincolistiche prescritte dagli organi preposti alla tutela, anche per quanto riguarda gli aspetti strutturali attraverso l'utilizzo di materiali idonei ed ecocompatibili.

La valorizzazione del bene non potrà prescindere da una sinergica promozione dei percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale dell'ambito territoriale di riferimento, anche attraverso la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, con 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.).

Dovrà essere garantita sempre la fruibilità pubblica dell'immobile.

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.*



Lo stato del progetto

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 «**Ciclovia VenTo**»



Cammini religiosi



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



Cammini storici



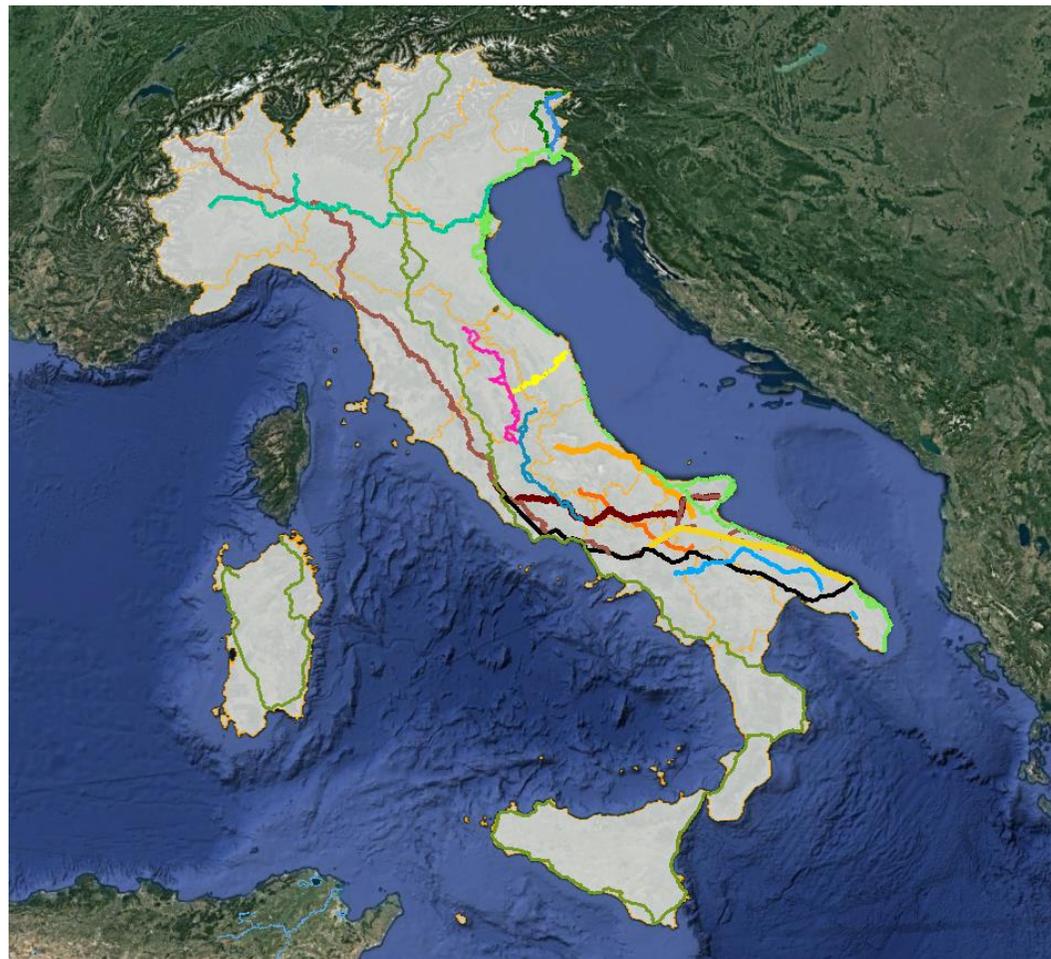
Via Appia
Via Appia Traiana
Regio Tratturo Magno
Regio Tratturo Pescasseroli - Candela



Ciclopiste / Ciclovie



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



2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

Regione: Emilia-Romagna

N° TRACCIATI PRESENTI: 3 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 6

TOTALE COMUNI: 56 (nessuno attraversato da più tracciati)

LEGENDA

155 km
Via Francigena Nord (6 tappe)
 ■ Province: 2 ■ Comuni: 17

Ciclopista del Sole
 ■ Province: 2 ■ Comuni: 31
 NOTA: variante per MODENA (1)

Ciclovía VENTO
 ■ Province: 2 ■ Comuni: 8

● ● Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

○ Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

□ □ Tappe tracciati storici/religiosi (Comuni / località)



a - b Tratto dove si percorrono argini, strade campestri e viabilità asfaltata minore alla scoperta dell'arte medievale

b - c Tratto appenninico molto impegnativo dove si percorrono mulattiere, pascoli montani, faggeti e borghi medievali

2. Ambito di intervento

2.2 Altri Tracciati

L'Emilia Romagna è una terra ricca di testimonianze di fede. Sono racchiuse nella sua cultura e nei luoghi di preghiera da cui si è diffuso quel sentimento religioso che ha "lastricato" le strade degli itinerari storico-religiosi che la percorrono. Per i pellegrini, un tempo, questi percorsi erano fonte di spiritualità e il segno stesso della cultura dell'accoglienza. Oggi sono anche i tesori di una mappa che conduce all'anima del territorio. Mete di turismo religioso attorno alle quali ruotano mondi riconducibili all'arte, all'esperienza sostenibile e slow, alla tradizione e alle eccellenze di una regione tutta da scoprire. Si riportano di seguito i Cammini e le Vie di Pellegrinaggio presenti nella Regione Emilia – Romagna:



La Via degli Abati



Via Francigena



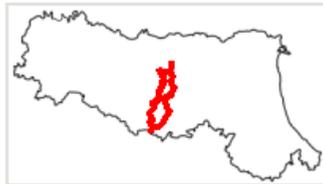
Sentiero di Matilde di Canossa



Cammino di San Vicinio



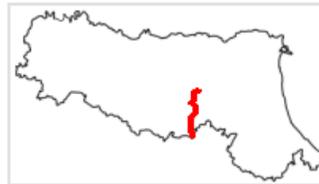
Via di Linari



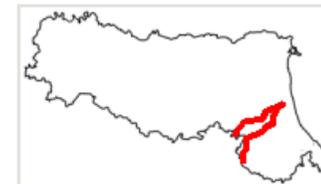
Via Romea Nonantolana



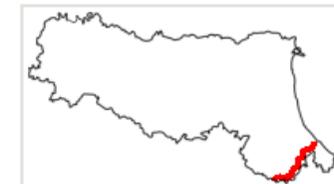
Via Romea Longobarda



Via degli Dei



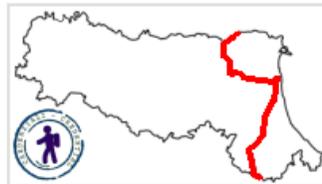
Il Cammino di Dante



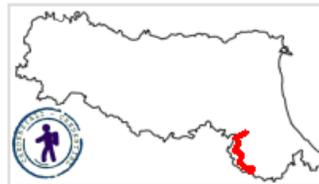
Cammino di San Francesco da Rimini a Laverna



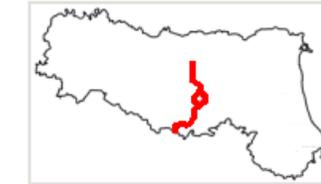
Cammino di Sant'Antonio



Via Romea Germanica



Cammino di Assisi



Piccola Cassia

<http://www.emiliaromagnaturismo.it/it/vie-di-pellegrinaggio/vie-pellegrinaggio-primo-piano.html>

2. Ambito di intervento

2.2 Altri Tracciati _ Cammini e Vie di Pellegrinaggio presenti nella Regione Emilia – Romagna



2. Ambito di intervento

2.2 Altri Tracciati _ Cammini e Vie di Pellegrinaggio presenti nella Regione Emilia – Romagna



VIA DEGLI ABATI

ABBOTS WAY
190 KM
PAVIA - BOBBIO - PONTREMOLI

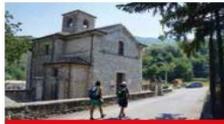
Tappe / Legs in Emilia-Romagna 125 KM

Bobbio - Mareto 22KM
Mareto - Groppallo 16,5KM
Groppallo - Bardi 21,2KM
Bardi - Borgotaro 33,3KM
Borgotaro - Passo del Borgallo Pontremoli 33,9KM

Si ricongiunge alla Via Francigena
It joins Francigena Way



viadegliabati.com



VIA FRANCIGENA

FRANCIGENA WAY
1.800 KM
CANTERBURY - ROMA

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 143 KM

Sopravivo di Caldasasso - Piacenza 15,3KM
Piacenza - Fiorenzuola 31,6KM
Fiorenzuola - Fidenza 22,3KM
Fidenza - Fornovo 34KM
Fornovo - Cassio 20,9KM
Cassio - Passo della Cisa 18,9KM

Da Roma si prosegue
verso Gerusalemme
To Jerusalem

Itinerario culturale del Consiglio d'Europa
Council of Europe cultural route



viefrancigene.org



VIA MATILDIS DEL VOLTO

SANTO / MATILDIS OF THE HOLY FACE WAY
256 KM
MANTOVA - LUCCA

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 140,8 KM

Guastalla - Reggio Emilia
(Stazione Allevocita) 26,3KM
Reggio Emilia - Vezzano sul Crostolo 19,8KM
Vezzano - Canossa 11,5KM
Canossa - Casina 14,5KM
Casina - Carpineti 13,5KM
Carpineti - Toano 17KM
Toano - Gazzano (Villa Minozzo) 18,5KM
Gazzano - Passo delle Radici
San Pellegrino in Alpe 19,7KM

Si ricongiunge alla Via Francigena
It joins Francigena Way



viamatildicavoltosanto.it



VIA ROMEA NONANTOLANA

ROMEA NONANTOLANA WAY
208 KM
NONANTOLA - PASSO CROCE ARCANIA - PISTOIA

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 103,5 KM

Tracciato occidentale/Western route
Nonantola - Modena 15,5KM
Modena - Castelvetto 20,5KM
Castelvetto - Coscogno 21KM
Coscogno - Pavullo nel Frignano 15KM
Pavullo nel Frignano - Fanano 18,5KM
Fanano - Passo della Croce Arcana 13KM

Tappe / Legs in Emilia Romagna 104,5 KM

Tracciato orientale/Eastern route
Nonantola - Spilamberto 21,5KM
Spilamberto - Vignola 30KM
Vignola - Samone 20KM
Samone - Montese 18,5KM
Montese - Fanano 23,5KM
Fanano - Passo della Croce Arcana 13KM

Si ricongiunge alla Via Francigena
It joins Francigena Way



camministorici.it



VIA ROMEA STRATA

TRATTO NONANTOLANA
LONGOBARDA / ROMEA STRATA WAY
759 KM
TARVISIO - FUCECCHIO (FI)

Tappe / Legs in Emilia-Romagna - 200 KM

Stellata - Finale Emilia 21,4KM
Finale Emilia - Nonantola 37KM
Nonantola - Spilamberto 35,1KM
Spilamberto - Gainazzo 28,7KM
● Variante Spilamberto - Savignano
sul Panaro - Marano sul Panaro 10,4KM
● Variante Savignano sul Panaro
Vignola - Marano sul Panaro 6,9KM
Gainazzo - Montese 19KM
Montese - Fanano 23,5KM
Fanano - Capanno Tassoni 4,1KM
Capanno Tassoni - Passo della
Croce Arcana - Cutigliano 13,8KM

Si ricongiunge alla Via Francigena
It joins Francigena Way



romeastrata.it



VIA DEGLI DEI

WAY OF GODS
123 km
BOLOGNA - FIRENZE

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 66,5 KM

Bologna - Badolo 21,3KM
Badolo - Madonna dei Fornelli 28KM
Madonna dei Fornelli - Passo della Futa -
Monte di Fo 17,2KM

Tappe / Legs in Toscana 57 km

Passo della Futa - San Piero a Sieve 21 KM
San Piero a Sieve - Vetta le Croci 18 KM
Vetta le Croci - Firenze 18 KM



viadegliidei.it



CAMMINO DI SANT'ANTONIO

SAINT ANTONY WAY
410 km
PADOVA - LAVERNA (AR)

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 258 KM

Polesella (Ro) - Ferrara 23KM
Ferrara - Malalbero 19KM
Malalbero - Castel Maggiore 26KM
Castel Maggiore - Bologna 21KM
Bologna - Settefonti 18KM
Settefonti - S. Martino in Pedriolo 18KM
S. Martino in Pedriolo - Tossignano 17KM
Tossignano - Parco Naturale del Carnè 22KM
Parco Naturale del Carnè - Modigliana 20KM
Modigliana - Montepaolo 17KM
Montepaolo - Rocca S. Casciano 23KM
Rocca S. Casciano - Portico di Romagna 12KM
Portico di Romagna - S. Benedetto in Alpe 16KM
S. Benedetto in Alpe - Cascate
dell'Acquacheta - Passo del Muraglione -
Castagno d'Andrea 21,5KM



ilcamminodisantantonio.it



CAMMINO DI ASSISI

ASSISI WAY
290 KM
DOVADOLA - ASSISI

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 72 KM

Dovadola - Capannina 21KM
Capannina - Premilcuore 21KM
Premilcuore - Cornolo 18KM
Cornolo - Passo della Calla
Camaldoli 23KM

Passa per Camaldoli e La Verna
Goes through Camaldoli and
La Verna



camminodiassisi.it



VIA ROMEA GERMANICA

ROMEA GERMANICA WAY
2.221 KM
STADE - ROMA

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 260 KM

Polesella (Ro) - Ferrara 20KM
Ferrara - Fraghetto 30KM
Fraghetto - Argenta 17KM
Argenta - Anita 24KM
Anita - Casalborsetti 26KM
Casalborsetti - Ravenna 18KM
Ravenna - Forlì 30KM
Forlì - Cusercoli 32KM
Cusercoli - Santa Sofia 20KM
Santa Sofia - Bagno di Romagna 25KM
Bagno di Romagna - Passoserra
Casa Santicchio 18KM

Variante Ciclabile / Alternative route 127,9 KM

Ferrara - Ostellato 40,8KM
Ostellato - Pomposa 29,5KM
Pomposa - Mesola 22,2KM
Mesola - Goro 19,9KM
Goro - Comacchio 32KM
Comacchio - Sant'Alberto 25KM

Variante La Verna
La Verna alternative route



viaromeagermanica.com



CAMMINO DI SAN VICINIO

SANT VICINIO WAY
300 KM
SARSINA - CAMALDOLI
LA VERNA - CESENA - SARSINA

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 210 KM

Sarsina - Bagno di Romagna 37,5KM
Bagno di Romagna - Camaldoli 20,2KM
Camaldoli - Badia Prataglia 12KM
Badia Prataglia - La Verna 28,3KM
La Verna - Verghereto 17,2KM
Verghereto - Balze 13KM
Balze - Sant'Agata Feltria 22,4KM
Sant'Agata Feltria - Pietra dell'Uso 23KM
Pietra dell'Uso - Sogliano al Rubicone 8,9KM
Sogliano al Rubicone - Borghi 21,8KM
Borghi - Sorrivoli 17,2KM
Sorrivoli - Cesena 18,9KM
Cesena - Ciola 26KM
Ciola - Sarsina 13KM

Si ricongiunge alla Via Romena
Germanica
It joins Romena Germanica Way



camminodisanvicinio.it



CAMMINO DI SAN FRANCESCO

SAN FRANCESCO'S WAY
110 KM
RIMINI - LA VERNA

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 98 KM

Rimini - Villa Verucchio 22,4KM
Villa Verucchio - San Leo 21,8KM
San Leo - Sant'Agata Feltria 20,2KM
Sant'Agata Feltria - Balze di Verghereto
22,2KM
Balze di Verghereto - La Verna 23KM

Innesto con cammino verso sud La Via
di Francesco da La Verna a Roma
It joins Francesco's Way from La Verna
to Rome



camminosanfrancescoriminilaverna.it



PICCOLA CASSIA

PICCOLA CASSIA WAY
206 KM
NONANTOLA - PISTOIA

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 113 KM est - 119,3 KM west

Nonantola - Bazzano 26,4KM
Bazzano - Badia 17,6KM
Badia - Tola 13,2KM
Bazzano - Tola 23,9KM
Tola - Tola 13,2KM
Tola - Castel d'Aiano 11,4KM
Castel d'Aiano - Gaggio Montano 19,5KM
Gaggio Montano - Fanano 17KM
Fanano - Capanno Tassoni 10,4KM

Innesto con Via Francigena e Via
Francigena
It joins Romena Strata Way and
Francigena Way



piccolocassia.it



VIA DI LINARI

VIA DI LINARI
135 km
FIDENZA - LUCCA - FIDENZA - PONTREMOLI

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 110 KM

Fidenza - Parma 21,5 KM
Parma - Torrechiana 18,5 KM
Torrechiana - San Michele Cavana 13,5 KM
San Michele Cavana - Tizzano Val Parma 16,5 KM
Tizzano Val Parma - Ranzano 13,5 KM
Ranzano - Palanzano 9,5 KM
Palanzano - Rigoso 15,5 KM

Innesto su Via Francigena e Via
Volto Santo
It joins Francigena Way and Volto
Santo Way



assaporappennino.it



CAMMINO DI DANTE

DANTE'S WAY
380 km
RAVENNA - FIRENZE - RAVENNA

Tappe / Legs in Emilia-Romagna 194 KM

Ravenna - Ponte Vico 19 KM
Ponte Vico - Oriolo dei Fichi 18,7 KM
Oriolo dei Fichi - Brisighella 17,2 KM
Brisighella - Gamberaldi 23,3 KM
Gamberaldi - Marradi 10 KM
Marradi - San Benedetto 23 KM
San Benedetto - Eremo dei Toschi - San
Cederzo 13,8 KM
San Cederzo - Dicomano 17,1 KM
Dicomano - Pontassieve (Rosano) 24 KM
Rosano (Pontassieve) - Firenze 14KM
Firenze - Castello del Espalio - Pieve Pitiana 18 KM
Pieve Pitiana - Vallombrosa - Prato di strada 22,9 KM
Prato di strada - Casolino 15,7 KM
Casolino - Rifugio Forlì 14,4 KM
Rifugio Forlì - Premilcuore 19,8 KM
Premilcuore - Portico di Romagna 9,7 KM
Portico di Romagna - Dovadola 26,7 KM
Dovadola - Forlì 26,7 KM
Forlì - Ponte Vico 18 KM
Ponte Vico - Ravenna 19 KM

Si innesta con Cammino di Assisi,
Cammino di Sant'Antonio, Via degli
Dei / It joins Assisi Way, Sant'Antonio
Way and Way of Gods

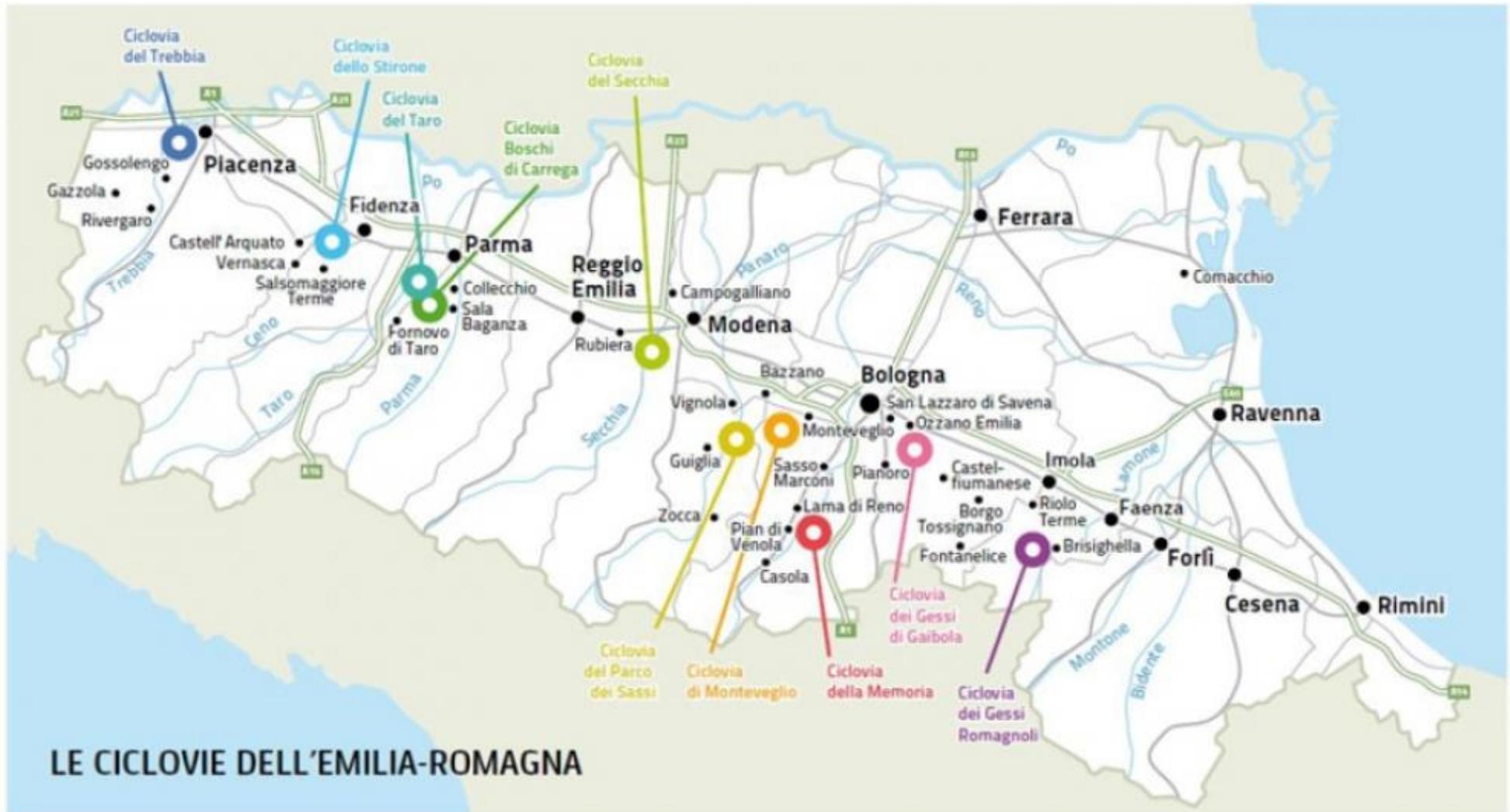


camminodante.com



2. Ambito di intervento

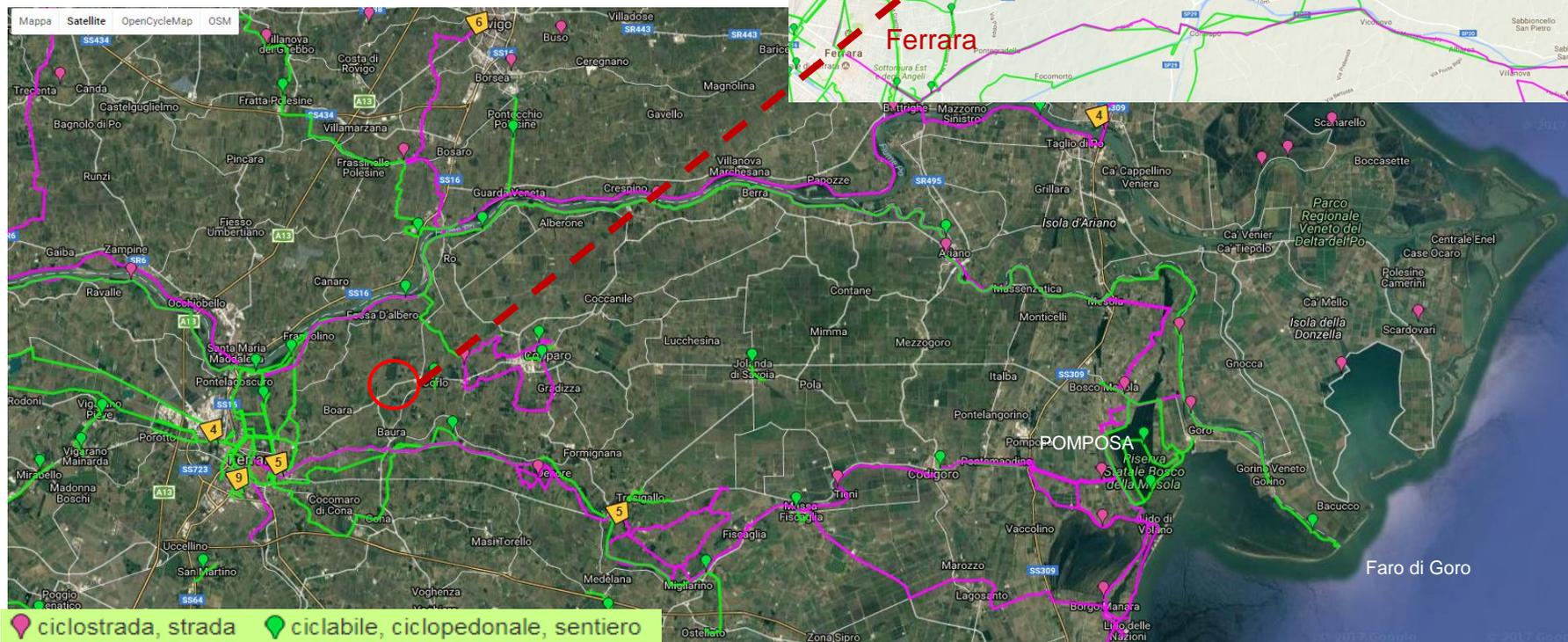
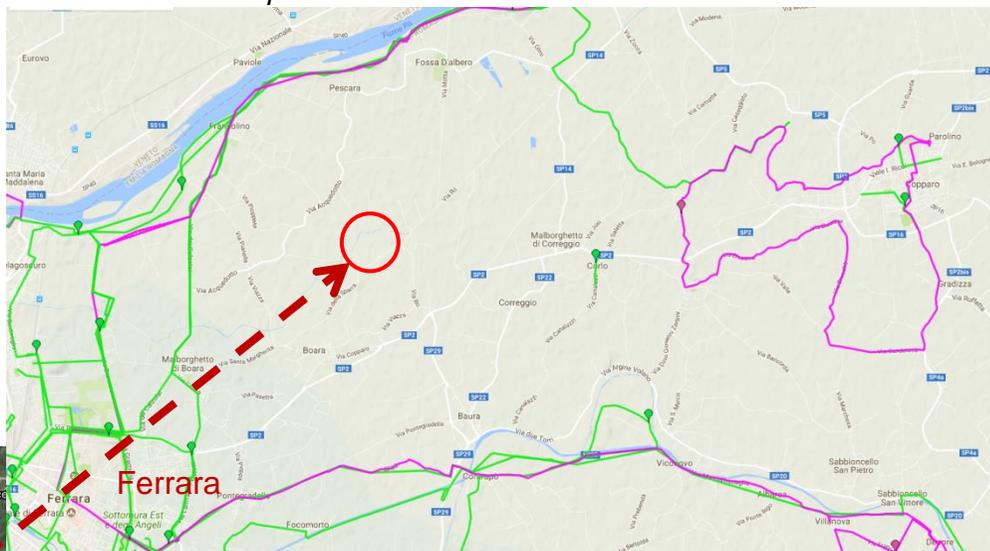
2.2 Altri Tracciati_Rete Ciclovie Fiab Emilia Romagna



<http://www.fiab-onlus.it/bici/turismo-in-bici/cicloturismo-news/item/1210-aree-protette-emiliaromagna.html>

2. Ambito di intervento 2.2 Altri Tracciati - Rete ciclovie della provincia di Ferrara

Nome	Distanza	Tipo	Fondo	Pend.max	Dislivello
Ciclopista Destra Po: Ferrara - Berra	36 km	ciclabile	asfalto	2 %	10 m
Ferrara - Bologna	69 km	ciclostrada	asfalto	2 %	41 m
Ferrara - Bondeno	15 km	ciclabile	asfalto	5 %	8 m
Ferrara - Copparo (Chiesa di S. Venanzio)	24 km	ciclabile	asfalto	2 %	10 m
Ferrara - Fossalta	31 km	sentiero	misto	0 %	0 m
Ferrara - Lido Nazioni	65 km	ciclostrada	asfalto	10 %	15 m
Ferrara - San Bartolomeo	27 km	strada	asfalto	5 %	7 m
Ferrara - Stellata	24 km	ciclopedonale	asfalto	3 %	11 m
Ferrara - Villaggio dei Pescatori	53 km	ciclostrada	asfalto	5 %	10 m
Ferrara: argine destra Po e ritorno	12 km	ciclabile	misto	3 %	12 m
Ferrara: giro mura fino al Po e ritorno	22 km	ciclabile	misto	7 %	10 m
Ferrara: parco urbano	11 km	ciclopedonale	misto	0 %	10 m
Finale Emilia - Pontelagoscuro	38 km	sentiero	misto	2 %	12 m
Modena - Ferrara	84 km	ciclabile	misto	5 %	44 m
Ostellato - Ferrara	37 km	ciclopedonale	misto	2 %	11 m
Ozzano dell'Emilia - Ferrara	58 km	strada	asfalto	1 %	67 m
PO: Ficarolo - Pontelagoscuro	55 km	ciclostrada	asfalto	5 %	14 m
Ravenna - Ferrara	123 km	strada	misto	3 %	12 m
Sant'Agostino - Santa Maria Codifiume	27 km	ciclabile	terra	5 %	21 m
Venezia - Chioggia - Ferrara	145 km	ciclostrada	asfalto	0 %	0 m



<https://www.piste-ciclabili.com/provincia-ferrara>



3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico

Portafoglio Emilia Romagna

- 1. FABBRICATO ABITAZIONE
ex Casa di guardia Grassi, Bologna
- 2. EX CASA DEL FASCIO, Ro Ferrarese (FE)
- 3. CASERMETTA D.A.T. Ferrara
- 4. TORRE DELLA BASTIGLIA, Serramazzoni (MO)
- 5. EX CASA DI GUARDIA, Campegine (RE)
- 6. EX MACELLO, Vignola (MO)
- 7. EX SCUOLE ELEMENTARI Castelvetro Piacentino (MO)
- 8. EX SCUOLA SANTA MARGHERITA, Fidenza (PR)
- 9. Birreria della Caserma Mameli



3



LEGENDA

- Via Francigena del Nord
- Ciclovía VenTo
- Ciclopista Sole
- Immobili dello Stato
- Immobili di altri Enti Pubblici



3. Inquadramento territoriale

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Regione Emilia-Romagna è facilmente raggiungibile. L'Autostrada A1 Milano - Napoli collega la regione con importanti nodi autostradali:

a Parma con la A15 proveniente da La Spezia, a Modena con la A22 proveniente dal Brennero, a Bologna con la A13 proveniente da Padova - Venezia e la A14 Bologna - Taranto.

Facili i collegamenti anche con la S.S. 309 Venezia - Mestre e la Superstrada E 45 Roma - Ravenna.

Collegamenti ferroviari

a Stazione Centrale di Ferrara, situata in Piazzale della Stazione, è la principale stazione della città. Offre collegamenti quotidiani con Bologna, Padova, Venezia e Rimini:

Linea Padova – Bologna (linea principale)

Linea Ferrara – Rimini

Linea Ferrara – Suzzara (FER)

Linea Ferrara – Codigoro (FER)

Collegamenti marittimi

Porto turistico internazionale Marinara - 75 km circa

Porto Marina di Ravenna - Porto Corsini - 78 km circa

Collegamenti aerei

Aeroporto di Bologna (a 52 km circa)

Aeroporto di Verona (a 105 km circa)

Aeroporto di Venezia (a 114 km circa)



3. Inquadramento territoriale

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Come raggiungere Ferrara

I collegamenti delle infrastrutture autostradali permettono di raggiungere Ferrara molto facilmente da tutte le regioni limitrofe.

Da Padova

Prendere l'autostrada A13 Padova - Bologna, uscire al casello Ferrara Nord.

Da Bologna

Dal casello di Bologna Arcoveggio seguire la direzione Padova, prendere l'autostrada A13 Bologna-Padova, seguire la direzione Ferrara Sud, continuare sul raccordo autostradale Ferrara- Porto Garibaldi (RA8), uscire a Ferrara e continuare sulla SS 16.

Da Modena

Prendere l'autostrada del Sole A1 e seguire la direzione per Bologna, continuare sull'autostrada Adriatica A14, in prossimità di Bologna continuare sull'autostrada A13 in direzione di Padova/Bologna Interporto, seguire la direzione Ferrara Sud, continuare sul raccordo autostradale Ferrara- Porto Garibaldi (RA8), uscire a Ferrara e continuare sulla SS 16.

Da Ravenna

Prendere la SS 16 in direzione della SS 309, continuare sulla SS 309 Romea, proseguire sul raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi (RA8) fino a Ferrara.



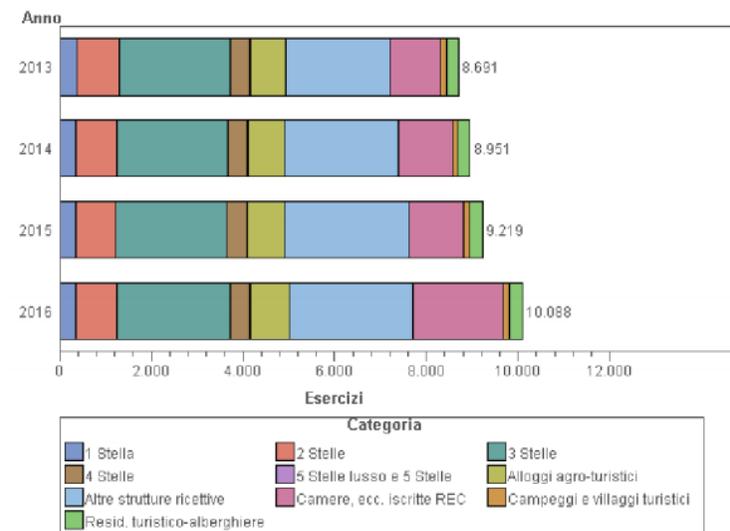
3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

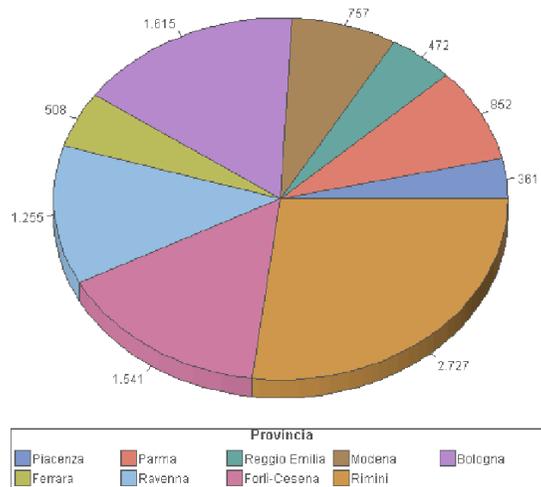
Offerta Turistica

Capacità Ricettiva per Categoria Regione Emilia Romagna

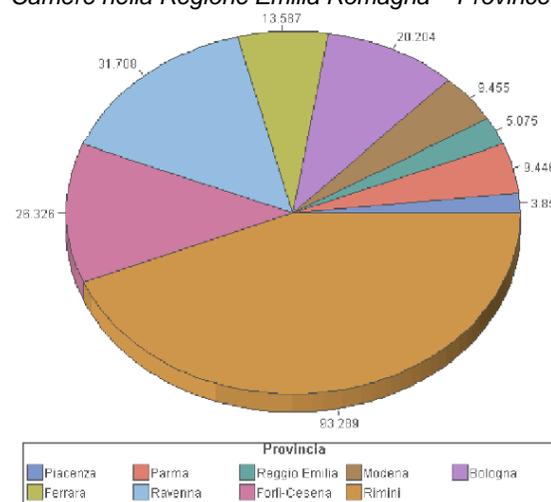
Categoria	2013			2014			2015			2016		
	Camere	Esercizi	Letti									
4 Stelle	948	16	1.769	948	16	1.769	952	16	1.838	1.007	17	1.901
3 Stelle	1.924	74	3.674	1.924	74	3.674	1.730	68	3.322	1.775	72	3.392
2 Stelle	346	24	690	346	24	690	337	23	674	303	21	600
1 Stella	160	15	300	160	15	300	166	15	315	137	13	260
Resid. turistico-alberghiere	90	3	178	90	3	178	90	3	178	90	3	178
Camere, ecc. iscritte REC	267	59	720	267	59	720	220	54	458	262	67	547
Campeggi e villaggi turistici	758	8	2.694	758	8	2.694	758	8	2.694	575	8	2.138
Alloggi agro-turistici	250	51	631	250	51	631	289	55	684	299	64	702
Altre strutture ricettive	460	165	1.379	460	165	1.379	600	196	1.739	627	207	1.824
Totale	5.203	415	12.035	5.203	415	12.035	5.142	438	11.902	5.075	472	11.542



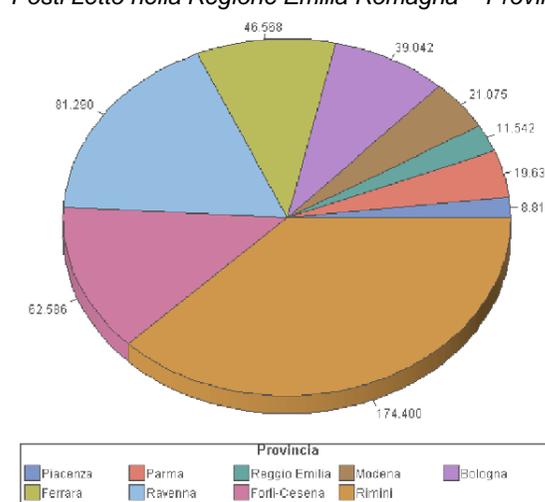
Esercizi nella Regione Emilia Romagna – Province



Camere nella Regione Emilia Romagna – Province



Posti Letto nella Regione Emilia Romagna – Province



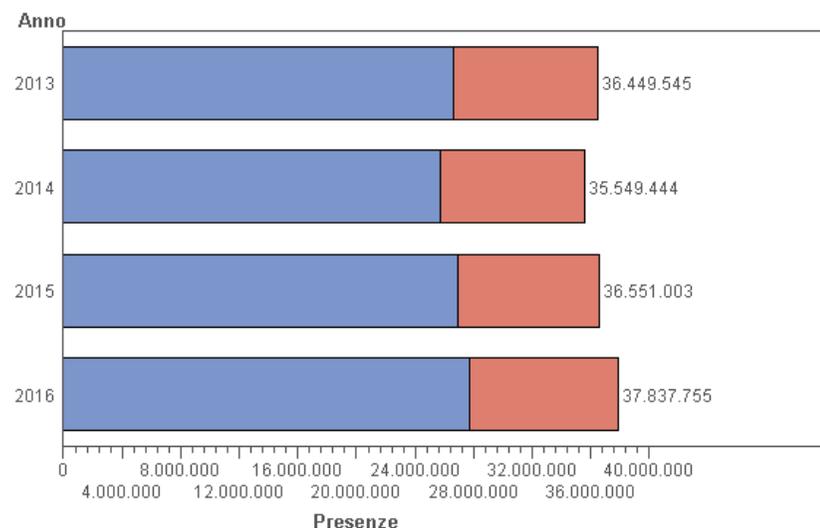
3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

Categoria	Italiani	Stranieri	Totale
5 e 4 Stelle, Resid. turist. alberghiere	6.434.381	3.807.401	10.241.782
3 Stelle	13.252.728	3.740.652	16.993.380
1 e 2 Stelle	2.566.575	419.541	2.986.116
Strutture extra-alberghiere	5.482.358	2.134.119	7.616.477
Totale	27.736.042	10.101.713	37.837.755

Presenze per Categoria e Italiani/Stranieri - Regione Emilia Romagna Anno 2016



Provincia	Italiani	Stranieri	Totale
Piacenza	324.427	153.445	477.872
Parma	1.190.594	530.630	1.721.224
Reggio Emilia	477.087	197.752	674.839
Modena	981.043	432.985	1.414.028
Bologna	2.173.728	1.796.075	3.969.803
Ferrara	1.577.755	1.035.582	2.613.337
Ravenna	5.135.696	1.293.441	6.429.137
Forli-Cesena	3.939.981	1.023.826	4.963.807
Rimini	11.935.731	3.637.977	15.573.708
Totale	27.736.042	10.101.713	37.837.755

Presenze per Provincia e Italiani/Stranieri Regione Emilia Romagna Anno 2016



Categoria	2013			2014			2015			2016		
	Camere	Esercizi	Letti									
5 Stelle lusso e 5 Stelle	27	1	53	27	1	53	53	2	107	26	1	54
4 Stelle	575	13	1.131	594	15	1.168	553	14	1.070	553	14	1.070
3 Stelle	1.592	46	3.528	1.566	46	3.444	1.540	47	3.397	1.535	47	3.371
2 Stelle	274	16	560	284	15	564	286	17	577	283	16	574
1 Stella	109	11	186	102	10	170	92	9	152	92	9	151
Resid. turistico-alberghiere	251	7	982	343	10	1.255	331	10	1.300	331	10	1.311
Camere, ecc. iscritte REC	3.460	128	5.763	3.513	139	5.894	2.524	85	11.177	3.821	225	15.719
Campeggi e villaggi turistici	5.846	14	21.094	5.956	14	20.736	6.157	14	20.804	6.190	15	22.582
Alloggi agro-turistici	375	52	821	382	54	841	414	55	852	422	56	889
Altre strutture ricettive	326	110	823	338	113	846	796	209	1.856	334	115	847
Totale	12.835	398	34.941	13.105	417	34.971	12.746	462	41.292	13.587	508	46.568

Capacità Ricettiva per Categoria - Provincia di Ferrara

3. Inquadramento territoriale



3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Storia di Ferrara

La città è situata nella zona del delta del fiume Po, il centro storico è circa 6 km a sud del ramo principale del fiume, mentre un ramo meridionale del delta, il Po di Volano, delimita la città medioevale con la sua cinta muraria, separandola dall'ancor più antico borgo di San Giorgio.

Sicuramente **Ferrara**, una delle più belle città del nord-Italia, è ricca di storia, arte e cultura. La sua storia prende le mosse nell'Alto Medioevo, per raggiungere il culmine del suo splendore durante il Rinascimento, quando divenne il centro di una importantissima civiltà artistica e letteraria legata al mecenatismo della signoria Estense. Ancora oggi si possono visitare le antiche dimore degli Estensi, fra cui il Castello, il Palazzo Schifanoia, il Palazzo dei Diamanti o la Palazzina di Marfisa, con gli splendidi affreschi ed i giardini annessi, ma si può dire che l'intera città sia un gioiello rinascimentale, della quale si scoprono le bellezze semplicemente passeggiando per le strade e fra le piazze. La cinta muraria, che circonda pressoché completamente il nucleo storico della città, racchiude ancora ai giorni nostri, come in uno scrigno, un tessuto urbano ben conservato e perfettamente leggibile, sia nella zona medioevale, sia nella parte rinascimentale (la cosiddetta Addizione Erculea, primo progetto urbanistico d'Europa).

È anche una città di grande interesse urbanistico in quanto durante il Rinascimento vi furono realizzate le prime grandi progettazioni urbanistiche della storia europea moderna, il più noto dei quali è l'Addizione Erculea, commissionata nel 1484 dal duca Ercole I d'Este all'architetto Biagio Rossetti. La nuova parte della città viene chiamata Arianuova, sia per la sua collocazione esterna al vecchio asse del castello medievale, sia perché connotata fino alla fine del XIX secolo da ampie aree verdi prive di edifici, dette "orti e giardini", interne alle nuove possenti mura rossettiane. Grazie a quest'opera architettonica Ferrara viene considerata dagli studiosi la prima città moderna d'Europa.

L'UNESCO le conferisce il titolo di patrimonio mondiale dell'umanità per la prima volta nel 1995 come città del Rinascimento e successivamente, nel 1999, riceve un ulteriore riconoscimento per il delta del Po e per le delizie estensi. Ferrara inoltre è una dei 5 capoluoghi di provincia (assieme a Viterbo, Bergamo, Lucca e Grosseto), il cui centro storico è rimasto quasi completamente circondato dalle mura che, a loro volta, hanno mantenuto pressoché intatto il loro aspetto originario nel corso dei secoli. Ferrara, con Pisa e Ravenna, è anche una delle prime città del silenzio citata nelle Laudi di Gabriele D'Annunzio.

Allo stesso modo, la provincia Ferrarese presenta una ricca offerta di luoghi di grande interesse, come la splendida Abbazia di Pomposa o le suggestive cittadine di Comacchio e Cento. Numerose sono inoltre le dimore di campagna degli Estensi, le famose Delizie, fra cui è possibile visitare il Belriguardo, il Verginese o Mesola.

In particolare **Comacchio**, detta anche "Piccola Venezia", è attraversata da canali e sormontata da ponti. Un tempo questi ponti facevano da tramite ai tredici isolotti che costituivano il paese. Essi rappresentano dei veri e propri monumenti: il Ponte di San Pietro, il Ponte dei Sisti, il Ponte degli Sbirri, il Ponte del Carmine, il Ponte del Teatro. Comacchio vide il suo massimo splendore nel periodo rinascimentale. Tra le testimonianze più significative ricordiamo il Palazzo vescovile, il Vecchio Ospedale San Camillo, la Cattedrale di San Cassiano, la Torre Campanaria.

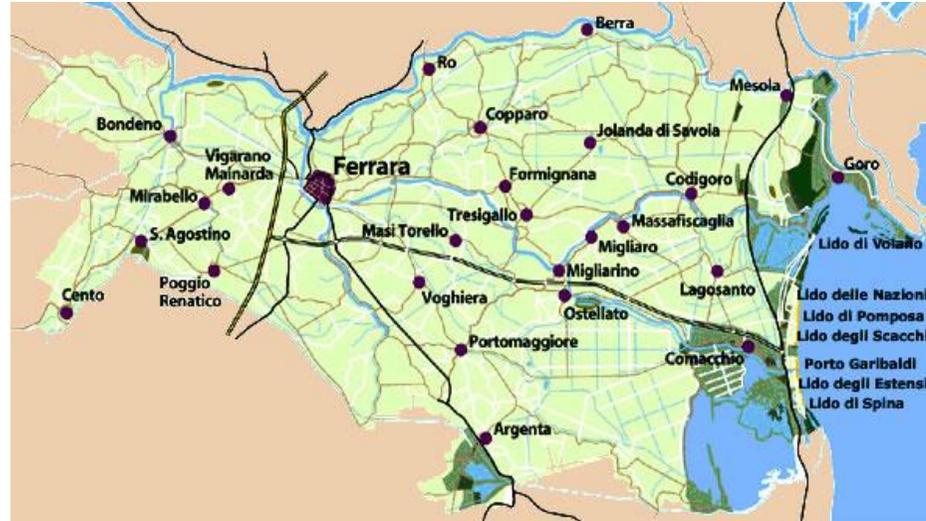
3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Ferrara, grazie alla sua posizione geografica offre al turista la possibilità di raggiungere altre mete suggestive site nei dintorni: la Porta del Delta a Serravalle, Villa Giglioli, il Castello della Mesola (dimora di caccia dei Duchi d'Este), il Boscone della Mesola. Poi le innumerevoli diramazioni deltizie che giungono al mare fino ai porti di Goro e Gorino, fino a Chioggia e Venezia. Si tratta di percorsi molto suggestivi, a contatto diretto con la natura. Le motonavi che compiono questi itinerari, partono dalla Biconca di Pontelagoscuro, porto fluviale di Ferrara, per condurre i passeggeri in vari percorsi. Partendo proprio da Ferrara, città dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità per i suoi tesori artistici di epoca Medioevale e Rinascimentale quali il Duomo, Il Castello Estense, Palazzo dei Diamanti, Palazzo Schifanoia e tante altre chiese e Musei oltre che le stese Mura, si prosegue attraverso il percorso fluviale tra lunghe file di pioppi e salici che fiancheggiano le sponde ed ombreggiate golene.

Proseguendo lungo questi percorsi fluviali si giunge nel luogo dove si svolse la battaglia di Polesella nel 1509 fra Estensi e Veneziani a Zocca, per poi giungere al primo Ponte tra Ro e la sponda Veneta, sotto il quale vi è l'attracco di Ro con il celebre Mulino natante simbolo della città. Qui i percorsi Bacchelliani, la natura, le eccellenze gastronomiche e le tante testimonianze storico-artistiche fanno sì che il territorio sia meta ambita da turisti che cercano relax lontano dalle città senza dover rinunciare alla scoperta di luoghi ricchi di Arte e Storia. La costante crescita del numero di coloro che frequentano le piste ciclabili e che intravedono la possibilità, che queste offrono, di trascorrere momenti di svago e di relax a contatto con la natura, ha indotto a soppesare l'opportunità di intraprendere delle iniziative, atte a dare concrete risposte in termini di servizi, all'articolata utenza, tra questi si segnalano il Bicigrill «Il Mulino» presso l'area golenale «Il mulino del Po» sita in Ro (Fe) e Vento di Supa situata sulle sponde del grande fiume Po e precisamente nell'area golenale di Ro Ferrarese che unisce l'organizzazione di un villaggio turistico, abbinata alla cultura ed al turismo slow.



Partendo proprio dalla città di Ferrara è possibile intraprendere svariati percorsi cicloturistici, tra questi si segnalano:

- Ferrara – Comacchio. Dalla capitale del Rinascimento alla "piccola Venezia" in un percorso che farà conoscere la storia, la natura, l'arte e la cultura della provincia ferrarese;
- Ferrara - Ro - Migliarino - Ostellato – Ferrara. Da Ferrara ad Ostellato attraverso le suggestive campagne che caratterizzano il cosiddetto basso ferrarese;
- Modena – Ferrara_ Un itinerario tra i ducati di Ferrara e Modena che, uniti sotto la signoria degli Estensi, hanno condiviso per secoli guerre, paci e splendori;
- Padova – Ferrara. Un percorso molto gradevole e comodo tra Veneto ed Emilia Romagna, che unisce due città di grandissima importanza;
- Verona – Ferrara. Da Verona a Ferrara lungo un percorso che unisce la bellezza naturalistica di parchi ed oasi al fascino artistico e culturale di alcune importanti città;
- Ravenna – Ferrara. Un piacevole percorso che unisce Ravenna a Ferrara, due centri d'arte patrimonio Unesco ricchi di tappe imperdibili;
- L'anello dell'Est. Dalla maestosa Ferrara fino a Comacchio, attraverso un percorso fatto di Oasi, Valli, Delizie e straordinarie testimonianze architettoniche.



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

La provincia di Ferrara presenta vastissime aree di interesse naturalistico, in particolare nel Parco del Delta del Po e nelle Valli di Comacchio, zone umide che hanno preservato l'antico ecosistema, attuale rifugio per numerosissime specie di uccelli. Il Comune di Ferrara si trova in prossimità dell'area del Parco del Delta del Po che è stato di recente (dicembre 2015) insignito del titolo M.A.B. (Man at Biosphere) dall' Unesco. Il Programma "L'Uomo e la Biosfera" (**MAB – Man and the Biosphere**) è un'iniziativa intergovernativa del settore scienze dell'UNESCO che ha per obiettivo principale quello di promuovere, sin dal 1971, l'idea che sviluppo socioeconomico e conservazione degli ecosistemi. (<http://mabunesco.parcodeltapo.org/>) .

Il parco perifluviale del Po interessa circa 9 ettari di area boschiva. E' attrezzato con aree di sosta per pic-nic e sentieri ciclo-pedonali collegati con l'argine maestro del Po. Il territorio del Delta è riconosciuto a livello internazionale quale punto strategico nel flusso delle migrazioni di moltissime specie di uccelli europei e quale sito ideale per la riproduzione di molte altre. Ogni anno ospita oltre 55.000 uccelli svernanti o oltre 35.000 nidificanti.

All'interno del Parco del Delta del Po ci sono diversi punti di accoglienza per istruire i visitatori e guidarli nei diversi itinerari che si snodano tra le pinete, le valli ed i piccoli centri storici. È possibile visitare il Parco sia a piedi che in bicicletta, oltre a percorrerne i corsi fluviali con la barca o la motonave.

Qui è possibile assaporare le meraviglie naturalistiche e le eccellenze gastronomiche attraverso diverse nuove possibilità di integrare percorsi ciclopedonali a itinerari su acqua di grande pregio naturalistico.



3. Inquadramento territoriale



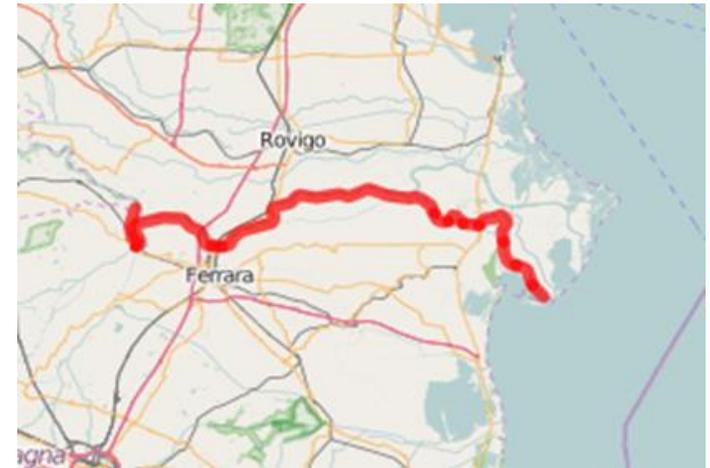
3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Sport e Natura

Il territorio di Ferrara si colloca all'interno di un'area dalla forte attrattività turistica grazie alla presenza di vari percorsi naturalistici e storico monumentali oltre che alla forte influenza dell'eccellente enogastronomia che caratterizza i luoghi. Complessivamente il territorio è attraversato da circa 30 chilometri di piste ciclabili.

Dal territorio di Ferrara si snodano svariati percorsi che negli anni hanno attratto un forte flusso turistico, quali ad esempio l'itinerario di 6.450 Km delle "Piste ciclabili dei luoghi Bacchelliani" che integra il contesto esistente dei percorsi ciclabili comunali ed intercomunali attraverso i caratteristici «luoghi Bacchelliani», la pista ciclabile "Destra Po" che attraversa il comune.



Ferrara possiede le caratteristiche per la costituzione di un innovativo polo attrattivo per il turismo ciclopedonale, capace di generare e attrarre flussi di persone, culture, economie, informazioni, grazie all'Integrazione tra rigenerazione (recupero fisico, inserimento funzioni innovative, attività di formazione, programmazione culturale) di una serie di luoghi-chiave del territorio ora in disuso o sottoutilizzati (area golenale, ex consorzio agrario, botteghe centrali) e messa a sistema dei patrimoni culturali tangibili e intangibili che caratterizzano il Comune di Ferrara e le sue aree limitrofe (Destra Po, rete Delizie Estensi, paesaggio UNESCO, rete Ville Venete, Percorso Bacchelliano).

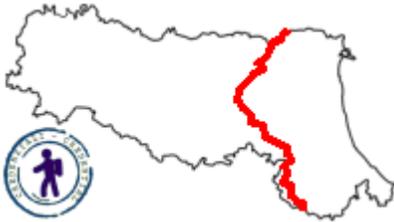
Il percorso ciclopedonale che attraversa il territorio di Ferrara è una delle piste ciclabili più importanti d'Italia, lungo il fiume nazionale, il Po, e verso un altro elemento di forte richiamo, il mare. Pianeggiante e solo per pochi chilometri a traffico misto, è un viaggio alla portata di tutti. Inserito nel progetto Eurovelo, l'itinerario Destra Po è il tratto centrale del percorso numero 8 (chiamato "The Mediterranean Route") che collega Cadice con Atene.

3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Cammino di Sant'Antonio



Nel territorio di Ferrara passa tra gli altri anche il famoso Cammino di Sant'Antonio, un cammino a ritroso perché la traiettoria della vita del Santo fu all'inverso: dal nascondimento nell'eremo di Montepaolo, dimora iniziale di frate Antonio in Italia, prima di venire scoperto come predicatore preparato ed infuocato, definitivamente inviato sulle strade dell'Italia settentrionale e del sud della Francia come evangelizzatore, maestro di sacra Scrittura e persino superiore provinciale (per tre anni) sino ai giorni di Padova e Camposampiero.

Questo Cammino intende ripercorrere alcune delle tappe tra le più significative della vita del Santo, rivivere la sua storia accompagnandolo passo dopo passo nei luoghi che l'hanno visto protagonista e che sono stati toccati dal passaggio. Il viandante che decide di intraprendere questa faticosa marcia sa di dover portare con sé uno zaino carico di fede, entusiasmo e coraggio, e la consapevolezza di essere un semplice pellegrino che accetta con umiltà tutte le faticose incognite che ogni giornata di cammino può riservare, in un contesto di suggestivi paesaggi, di grandiose città, di solitari sentieri immersi nella lussureggiante natura, tra il sorgere di incantevoli albe e tramonti pieni di poesia.

Il Cammino di Sant'Antonio va inserito entro un percorso più grande, ovvero quello che collega Padova ad Assisi: dalla basilica che custodisce il corpo di Sant'Antonio alla basilica che accoglie il corpo di San Francesco. Si ripercorrono quindi da nord a sud le orme di questi due grandi Santi francescani, che hanno lasciato un segno sacro ed indelebile del loro passaggio e ai quali l'umanità guarda ancora con ammirazione e stupore, sentendoli vicini, come amici e fratelli, alla propria vita e compagni lungo la propria strada.

Il Cammino prevede partendo da Padova 21 tappe per arrivare a La Verna e la lunghezza è di 406 km. Se si parte da Venezia sono 456 km, mentre da Camposampiero 430. Per arrivare ad Assisi si prosegue poi sul Cammino di Assisi.

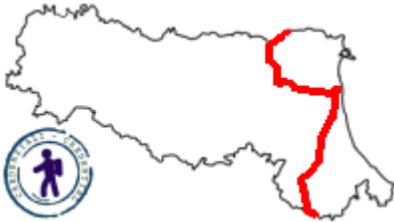


3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Via Romea Germanica



Sempre a ridosso del territorio di Ferrara passa tra gli altri anche la famosa Via Romea Germanica, la sua storia prende vita verso la fine del XII sec., quando Alberto divenne Abate del Monastero Benedettino della Santa Vergine Maria di Stade. Nel convento l'Abate Alberto riconobbe la necessità di inserire una disciplina ecclesiastica più rigida, secondo il modello delle regole cistercensi. Dovendo ottenere a questo scopo il permesso di Papa Gregorio IX a Roma, iniziò il viaggio verso Roma, il centro del cristianesimo.



Il Papa diede il suo beneplacito alla riforma desiderata, ma i confratelli e l'arcivescovo di competenza, quello di Brema, la rifiutarono, interessati maggiormente a un equilibrio di potere con la casata dei Welfen che ad un ulteriore impegno per la riforma del monastero.

Deluso, Alberto si dimise dalla sua carica ed entrò nel convento dei Frati Minori di San Giovanni (votato all'ideale di povertà francescano), della città di Stade. Qui si dedicò alla stesura, oltre a quella di alcune opere teologiche, dei cosiddetti Annales, una cronaca in latino dei più importanti avvenimenti ecclesiastici e politici del suo tempo. Inserito in quest'opera si trova il dialogo fra i due monaci, Tirri e Firri, a proposito delle migliori vie per un pellegrinaggio verso Roma. Nel dialogo, scritto in forma di racconto, l'Abate fornisce diversi itinerari con dati precisi su luoghi e distanze da attraversare, sulle condizioni della strada e indicazioni esatte sulla lunghezza delle singole tappe in miglia tedesche. Con il termine Romei si indicavano in età medievale i pellegrini cristiani che si recavano a Roma da ogni parte d'Europa per venerare la tomba dell'apostolo Pietro. Il pellegrinaggio a Roma era nel medioevo una delle tre peregrinationes maiores insieme alla Terra Santa e a Santiago di Compostela, ma conobbe il suo massimo impulso a partire dal 1300, anno del primo Giubileo cristiano. Tra le vie più utilizzate vi era quella che dal Brennero scendeva nel Veneto e in Romagna, per proseguire attraverso il valico appenninico del Passo Serra verso la Città Eterna. Il vecchio tracciato tra il Veneto e Ravenna (l'attuale strada Romea, antica Popilia) fu abbandonato prima del X secolo a favore di corsi interni alternativi. Un certo numero di pellegrini trovò invece ospitalità e conforto in quelle comunità monastiche sorte sulle isole fra acque dolci e salmastre che caratterizzavano il litorale ferrarese. Tra queste la più importante era certamente quella benedettina di Pomposa. Una ventina di chilometri a sud di Pomposa i pellegrini incontravano Comacchio, insediamento già esistente in epoca alto medioevale lungo un percorso derivato dalla Popilia. Un percorso interno portava dal Po verso Ferrara passando per il territorio di Argenta, dove sorge la suggestiva Pieve di San Giorgio, la più antica chiesa del ferrarese, fondata nel VI secolo.

3. Inquadramento territoriale



3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Enogastronomica

L'area del ferrarese vanta una straordinaria quantità di piatti tipici e questo è sintomo di come l'arte culinaria abbia sempre avuto un ruolo di primo piano per questi luoghi. Nei piatti tipici ferraresi i primi piatti rappresentano il cuore delle pietanze tipiche. Quasi tutti i primi piatti ferraresi hanno una caratteristica comune: la presenza della pasta sfoglia. Questa pasta è la base dei primi tra i piatti tipici ferraresi quali: *i cappelletti ferraresi, le tagliatelle, le lasagne pasticciate, il pasticcio di maccheroni*.

Il mestiere dello scalco, o cuoco, a Ferrara è una vera arte dal 1500, da quando i cibi preparati alla corte degli estensi venivano degustati da principi e duchi; una corte dove il piacere della tavola era curato con amorosa passione. Senz'altro fra gli scalchi più famosi ci fu Cristoforo da Messisbugo, morto nel 1548, e Cristoforo da Zeffirano, scalco molto conteso tra gli Estensi e i Bentivoglio di Bologna. Giambattista Rossetti non era un cuoco ma un acuto cronista dei banchetti ducali che ci ha lasciato un libro "dello scalco" (stampato a Ferrara nel 1584) in cui si descrivono i banchetti propiziatori iniziati nel 1460 allestiti per festeggiare le nozze tra Alfonso II e Lucrezia Medici. Ercole I° si distinse dai suoi predecessori per l'amore di circondarsi dei migliori cuochi del tempo: ogni occasione era buona per imbandire una tavola, ma anche il popolo pareva gioire della prodigalità della corte, al punto che uno storico imolese scrisse che i ferraresi erano nemici del vivere malinconico.

Dalle antiche ricette delle corti estense ancora oggi viene tramandata la salama da sugo, un insaccato di maiale arricchito di spezie e vino e fatto stagionare, il pasticcio di maccheroni, il panpepato ferrarese, dolce creato nel Seicento dalle monache del convento Corpus Domini per la corte e i prelati. La cucina a Ferrara mescola il grasso fondo padano a delicatezze francesi provenienti da ricette che Renata di Francia importò quando venne sposa.

Il pane di Ferrara, definito da Riccardo Bacchelli il migliore del mondo, è sempre stato un gioiello della produzione culinaria ferrarese; un sapore unico che ha come ingrediente segreto l'acqua e l'aria e quindi la lievitazione. La famosa "ciupèta" (coppia) forse nasce da un carnevale del 1536 durante il quale fu presentato un pane ritorto che a noi piace pensare nei famosi "grustin"(crostini).

Comunque, nelle generazioni future, si continuò a rispettare l'arte della gastronomia sfruttando le tante ricchezze della terra, così i ferraresi si sono tramandati ricette e tradizione, piatti poveri e gustosi insieme a elaborate ricette di pesci e selvaggina, che si possono ritrovare nelle proposte dei nostri ristoranti.

Tratto dalla "Cucina e folclore ferrarese" ed. Ferrara Libro 1985

4. Immobile

4.1 Localizzazione

Ferrara

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada e RA)
-  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

Ferrara



Ferrara e il territorio comunale e provinciale

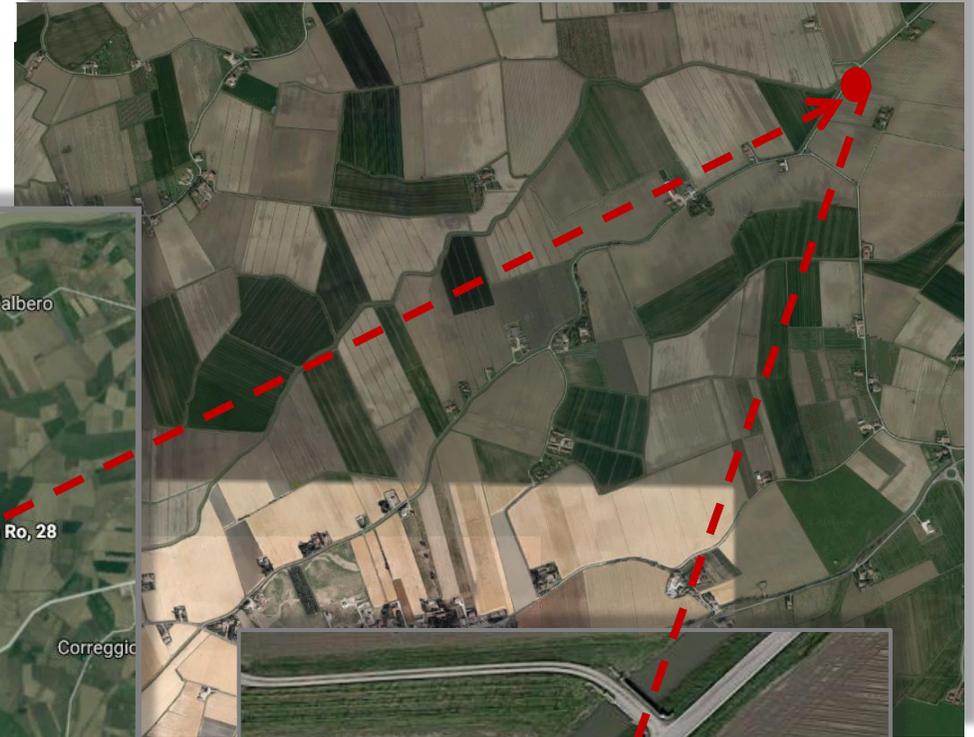
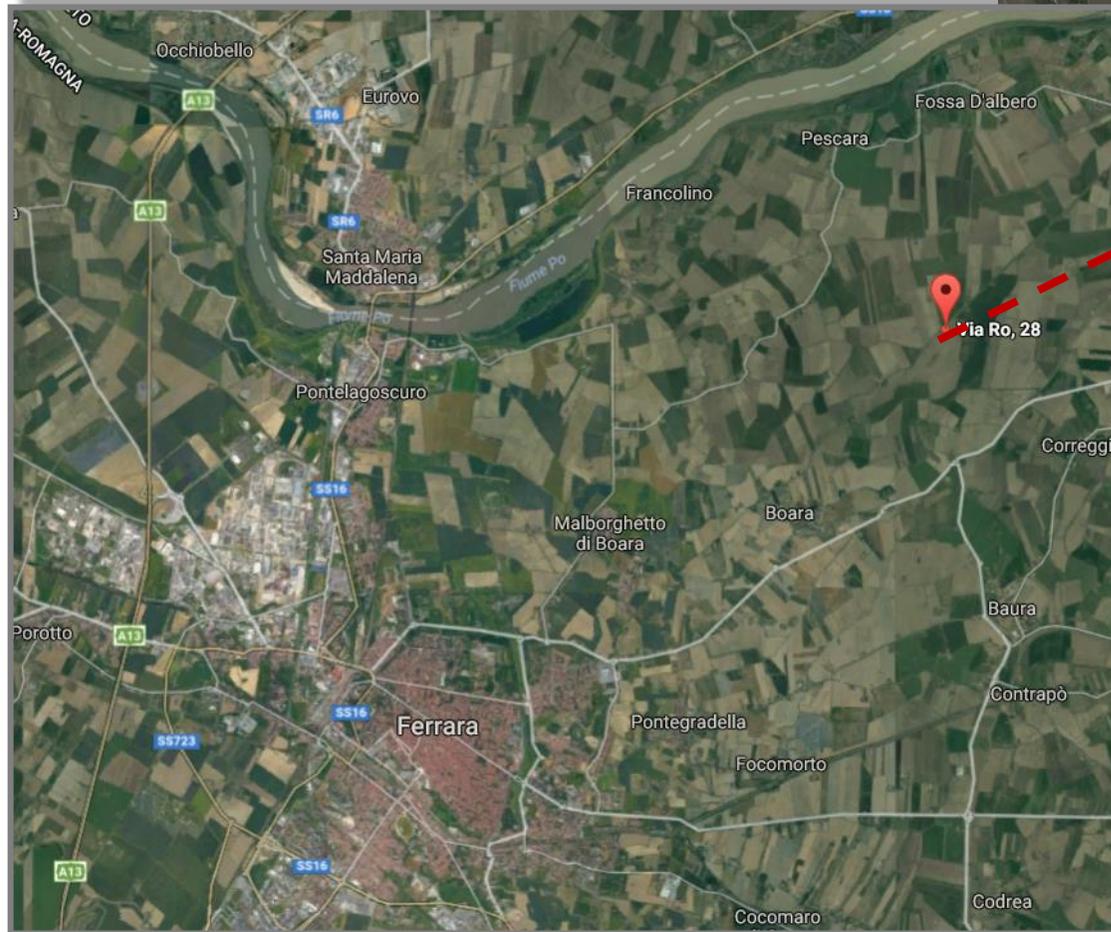
 Il Comune
132 499 abitanti

 La Provincia
-23 comuni
-351.436 abitanti.



4. Immobile

4.1 Localizzazione



4. Immobile

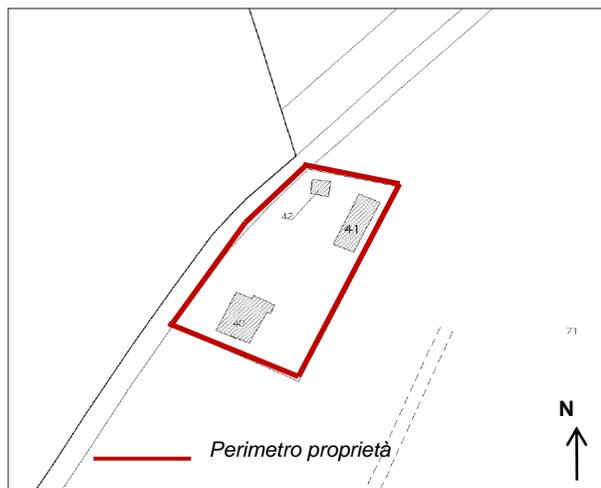
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

Il compendio è costituito da un lotto di terreno di forma irregolare, su cui insistono tre corpi di fabbrica.

Il fabbricato principale con superficie catastale di mq 165, realizzato in muratura di mattoni e tetto con orditura lignea (in molte parti interessato da crolli), ha forma rettangolare ed era destinato a fabbricato «Comando» della Casermetta.

Il Fabbricato secondario, della superficie catastale di mq 145, in struttura mista e tetto a falde, ha forma rettangolare ed era adibito ad autorimessa e deposito. Infine, il fabbricato più piccolo della superficie catastale di mq 30, anch'esso in struttura mista e a pianta quadrata, era destinato a ricovero gruppo elettrogeno. L'area cortiliva ha una superficie di circa 2.750 mq.



DATI CATASTALI

Comune di Ferrara

NCEU – NCT:
Fg. 82 - P. 40, 41, 42



COMUNE: Ferrara

● LOCALITA': Ferrara

INDIRIZZO: Via Ro, 28/A
Località Ca Olmo di Boara - Ferrara

COORDINATE GEORIFERITE:

44°88'49,19"N, 11°70'45,75"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > NO

STATO CONSERVATIVO: sufficiente

 Sup. territoriale 2795 mq

 Sup. lorda 375 mq



4. Immobile

4.3 Caratteristiche fisiche

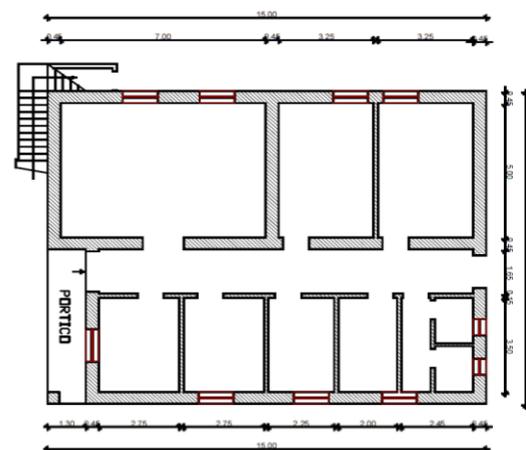
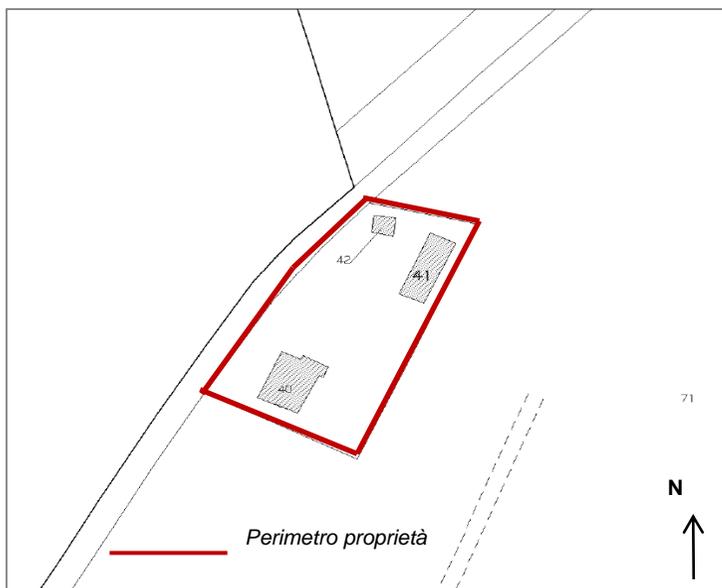
Dati generali

Consistenze

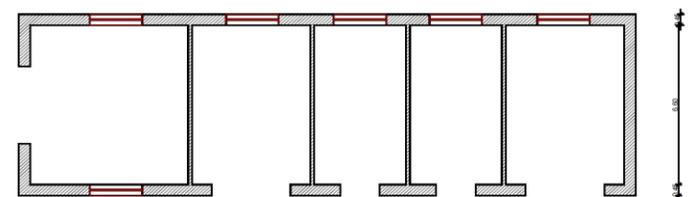
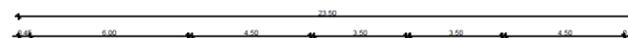
Superficie territoriale:	mq 2.795
Superficie sedime:	mq 375
Superficie lorda:	mq 375
Superficie netta:	mq 300
Volume fuori terra:	mc 1.200

Parametri edilizi

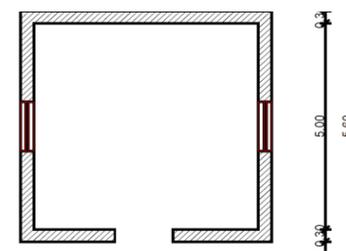
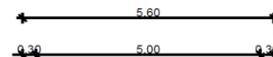
Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.



Planimetria fabbricato principale



Planimetria fabbricato secondario

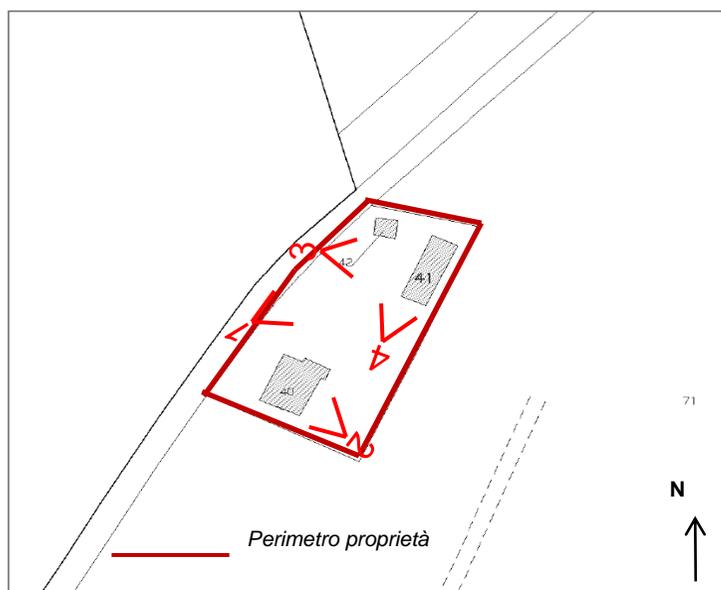


Planimetria fabbricato accessorio

4. Immobile

4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



4. Immobile

4.5 Rilevanza storico-artistica e Paesaggistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE: Ad esito di specifica verifica, il bene non risulta sottoposto a vincolo di Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Bologna, 28 DIC. 2009



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 DIREZIONE REGIONALE
 PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
 DELL'EMILIA-ROMAGNA
 Via Sant'Isaia, 20
 40123 BOLOGNA
 Tel. 0513397011 – Fax 0513397077
 E-mail: dr-ero@beniculturali.it

All' Agenzia del Demanio
 Filiale Emilia-Romagna
 Piazza Malpighi, 11
 40123 BOLOGNA

Alla Soprintendenza per i Beni
 Architettonici e Paesaggistici per
 le province di Ravenna, Ferrara,
 Forlì-Cesena e Rimini
 Via San Vitale, 17
 48100 RAVENNA

e, p.c., alla Soprintendenza per i Beni
 Archeologici dell'Emilia-Romagna
 Via Belle Arti, 52
 40126 BOLOGNA

e, p.c., al Comune di Ferrara
 Settore Finanze
 Servizio Patrimonio
 Via Bologna, 469
 44100 FERRARA



Prot. n. 10436
 Class. 34.07.01/12.104

**OGGETTO: FERRARA, loc. Boara – Casermetta D.A.T. Ca' Olmo e pertinenze in Via Ro'.
 Fg. 82 part.lla 40, 41, 42. Proprietà: Demanio dello Stato.
 Verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004.**

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. n. 16862 del 04/12/2009, questa Direzione Regionale ritiene che l'immobile medesimo **non presenti** i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto l'edificio, costruito entro la prima metà del Novecento a destinazione d'uso militare, non rivela caratteri distintivi significativi né sul piano storico-formale né su quello tipologico e dei materiali impiegati.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di interventi relativi al sottosuolo, quanto previsto dagli artt. 28, 90 e ss. del sopra citato D. Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D. Lgs. 163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

TC/PFR


IL DIRETTORE REGIONALE
 (arch. Carla Di Francesco)


4. Immobile

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

<p>PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE VIGENTE PTPR APPROVATO CON DCR N.1338 DEL 28 GENNAIO 1993</p>	<p>PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE PSC - RUE approvato Con Delibera di Consiglio Unione n. 42 del 29/09/2015</p>
<p><u>TAV.4 UNITA' DI PAESAGGIO n. 5:</u> BONIFICHE ESTENSI</p> <p><u>TAV. 1-11 DEL PTPR:</u> Assenza di Prescrizioni</p>	<p>TAV. PSC_ SISTEMI: SISTEMA DELL' AMBIENTE E DELLE DOTAZIONI COLLETTIVE-SUBSISTEMA CONNESSIONI GEOGRAFICHE STRUTTURALI SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DEL FORESE</p> <p>NTA PSC: ART. 10.2. : Sub-sistema: aree agricole del forese</p> <p>TAV. PSC_ AMBITI: AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA</p> <p>NTA PSC: ART. 14.10: Ambito ad alta vocazione produttiva agricola</p> <p>TAV. 4a9 DEL RUE: AREE AGRICOLE DEL FORESE</p> <p>NTA RUE: ART. 105 DESTINAZIONI d'USO</p>
<p>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PER LA PROVINCIA DI FERRARA approvato con delibera G.R. n. 20 del 20.01.1997</p>	
<p>UNITÀ DI PAESAGGIO «Unità di Paesaggio n. 3 delle Masserie»</p> <p>TAV. 5.3 SISTEMA AMBIENTALE PTCP: AMBITI DI TUTELA ART. 19_ Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale</p>	

4. Immobile

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE VIGENTE

Approvato dal Consiglio Regionale con Delibera N.1338 del 28 Gennaio 1993

Ambito regionale *Emilia-Romagna*

•**TAV. 4 UNITA' DI PAESAGGIO n. 5:**

BONIFICHE ESTENSI

•**TAV. 1-11 DEL PTPR:**

ASSENZA DI PRESCRIZIONI

TAV. 1-11



LEGENDA

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

SISTEMI

-  Crinale (Art. 9)
-  Collina (Art. 8)
-  Costa (Art. 12)

COSTA

-  Zone di salvaguardia della morfologia costiera (Art. 14)
-  Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art. 13)
-  Zone di tutela della costa e dell'arenile (Art. 15)

LAGHI, CORSI D'ACQUA E NGUQUE SOTTERRANEE

-  Zone di tutela dei costanti ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 17)
-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18)
-  Zone di tutela dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei (Art. 28)

Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale

AMBITI DI TUTELA

-  Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19)
-  Zone di tutela naturalistica (Art. 25)
-  Bonifiche (Art. 23)
-  Dossi (Art. 20)

Zone ed elementi di particolare interesse storico

ZONE ED ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

-  Complessi archeologici (Art. 21a)
-  Area di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art. 21b.)
-  Area di concentrazione di materiali archeologici (Art. 21b.)
-  Zone di tutela della struttura centuriata (Art. 21c)
-  Zone di tutela di elementi della centuriazione (Art. 21d)

INSEDIAMENTI STORICI

-  **N.** Insediamenti urbani storici e strutture inedificative storiche non urbane (Art. 22)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

-  Zone di interesse storico testimoniale (Art. 23)
-  **N.** Città delle colonie (Art. 16)

Progetti di valorizzazione

AREE DI VALORIZZAZIONE

-  Parchi regionali Legge regionale n. 11/1988 e n. 27/1988 (Art. 30)
-  Programma dei parchi regionali (Art. 30)
-  Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 32)
-  Area studio (Art. 32)

4. Immobile

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FERRARA

Approvato con delibera G.R. n. 20 del 20.01.1997

AMBITO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA

UNITÀ DI PAESAGGIO

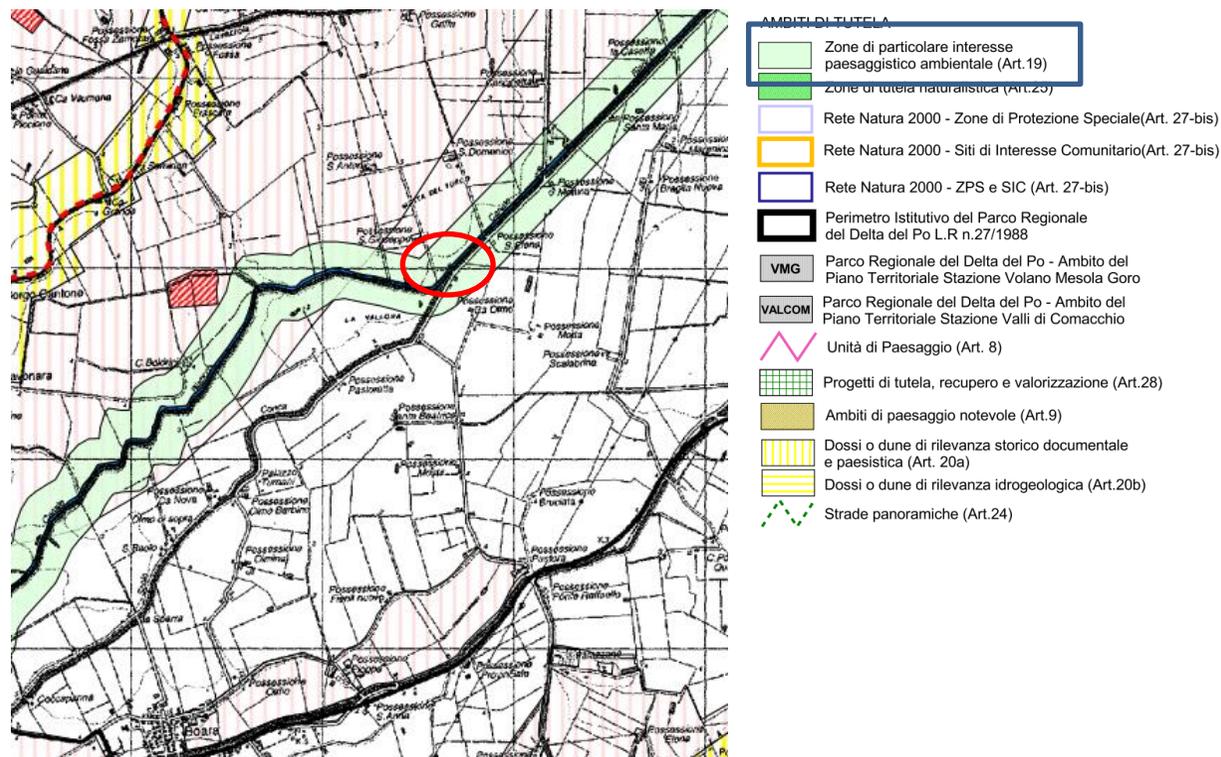
«Unità di Paesaggio n. 3 delle Masserie»

TAV. 5.3 SISTEMA AMBIENTALE PTCP:

AMBITI DI TUTELA

ART. 19_ Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Tav. 5.3 Sistema Ambientale PTCP



4. Immobile

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE - PSC – Adottato con delibera consiliare P.G. 48352 del 14/09/2007

TAV. PSC_ SISTEMI: SISTEMA DELL' AMBIENTE E DELLE DOTAZIONI COLLETTIVE-SUBSISTEMA CONNESSIONI GEOGRAFICHE STRUTTURALI

SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DEL FORESE

NTA PSC: ART. 10.2.

Sub-sistema: aree agricole del forese

TAV. PSC_ AMBITI: AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

NTA PSC: art. 14.10

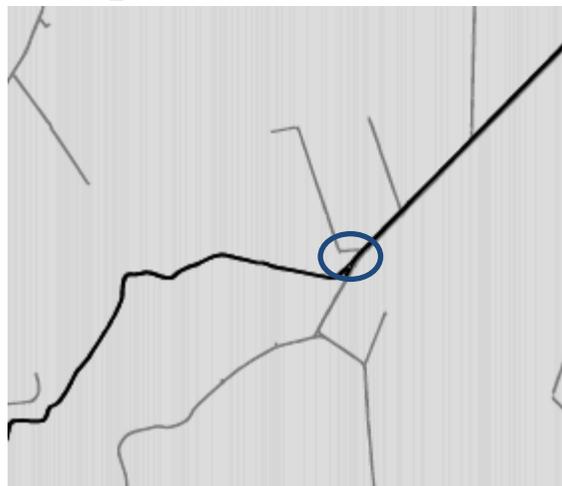
Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

TAV. PSC – SISTEMA DELL' AMBIENTE E DELLE DOTAZIONI COLLETTIVE



golene - dossi e idrografia storica
emergenze paesaggistiche
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DEL FORESE
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DI CINTURA
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DEL PARCO BASSANI
SUBSISTEMA MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE (dotazioni ecologiche ambientali)
SUBSISTEMA CITTA' VERDE
SUBSISTEMA ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

TAV. PSC_ AMBITI



poli funzionali esistenti
nuovi poli funzionali
ambito aree di valore naturale e ambientale
ambito agricolo di rilievo paesaggistico
ambito ad alta vocazione produttiva agricola
ambito agricolo periurbano
- subambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica
- subambito Parco Bassani

4. Immobiliare

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO VIGENTE

RUE – Approvato con delibera consiliare PG 39286/13 10/06/2013

Tav. 4a.9 del RUE



2.6 - attrezzature di servizio alla viabilità'	SVI
2.7 - polo estrattivo	PES
3.1 - aree di valore naturale e ambientale	AVN
3.2 - aree agricole di rilievo paesaggistico	ARP
3.3 - aree agricole del forese	AVP
3.4 - aree agricole di cintura	AAP

Tav. 6.2 del RUE



art. 118 NTA - VINCOLI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI

1. Fascia A Piano di Bacino Po
2. Fascia B Piano di Bacino Po
3. Fascia rischio effetto dinamico Po
4. Aree a rischio di allagamento
5. Paleo alvei
6. Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica
7. Tutela corpi idrici sotterranei
8. Corsi d'acqua e canali di bonifica

4. Immobile

4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PER LA PROVINCIA DI FERRARA - Approvato con delibera G.R. n. 20 del 20.01.1997

NTA PTCP: ART. 19_ ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono, di norma, costituite da parti del territorio prive di elementi naturali notevoli ma collocate in prossimità di biotopi rilevanti o di aree ambientali soggette a politiche di valorizzazione e/o ampliamento in attuazione del presente Piano, ovvero da aree agricole in cui permangono diffusi elementi tipici del paesaggio agrario storico ferrarese. Le aree di cui al presente articolo sono perciò tutelate al fine di consentire gli interventi di valorizzazione e ricostruzione ambientale e 17paesaggistica previste dal Piano provinciale o affidate alla pianificazione locale ed ai suoi strumenti attuativi.

2. Nelle aree di cui al precedente comma sono in via prioritaria collocati:

- a. gli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica e gli interventi di rinaturalizzazione, progettati ed eseguiti in attuazione del progetto di Rete Ecologica Provinciale, con modalità consone alle caratteristiche delle singole Unità di Paesaggio di riferimento e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle diverse parti del presente Piano;
- b. le attività di agriturismo e di turismo rurale, previa definizione negli strumenti di pianificazione Comunali di specifiche norme di comportamento e la individuazione delle tipologie di intervento ammesse sull'edilizia esistente;
- c. i sentieri, i percorsi cicloturistici, le ippovie e gli altri itinerari non carrabili al servizio del tempo libero, purché previsti negli strumenti urbanistici generali comunali o in programmi di valorizzazione territoriale di cui al successivo art. 28 delle presenti Norme, ferma restando la applicazione di rigorose misure di impedimento del traffico veicolare nei percorsi fuori strada.

3. La previsione di nuove attrezzature culturali, ricreative e di servizio di attività del tempo libero diverse da quelle di cui al comma precedente, nonché la previsione di campeggi nelle aree oggetto del presente articolo può essere contenuta esclusivamente in programmi o piani di settore formati ed approvati a livello regionale o provinciale, ovvero da progetti di valorizzazione territoriale e/o da progetti e programmi d'area formati ed approvati con la partecipazione diretta della Provincia. Qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti od idonei per le esigenze di tali attrezzature, gli strumenti di pianificazione citati possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni organizzate sul lotto nella forma di insediamento tipica della Unità di Paesaggio di riferimento, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.

4. Le seguenti infrastrutture:

- a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrici e per lo smaltimento e recupero dei rifiuti solidi urbani e speciali, con l'esclusione di quelli classificati pericolosi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e. opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al primo comma esclusivamente qualora siano previste in strumenti di pianificazione sovracomunali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche descritte nella Unità di Paesaggio di riferimento, fermo restando l'obbligo di rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente Piano e la sottoposizione alla valutazione d'impatto ambientale della opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. Immobilità

4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PER LA PROVINCIA DI FERRARA - Approvato con delibera G.R. n. 20 del 20.01.1997

5. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, per i sistemi e gli impianti di telecomunicazione, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parte della popolazione di due Comuni limitrofi, fermo restando l'obbligo del rispetto delle condizioni e limiti derivanti da ogni altra parte del Piano.
6. Nelle aree di cui al precedente primo comma, fermo restando l'obbligo di adeguamento delle tecniche di progettazione e realizzazione delle opere alle indicazioni contenute negli elaborati allegati alle presenti Norme e dedicati alla realizzazione della Rete Ecologica Provinciale (Abaco degli interventi), parte integrante del presente Piano, nonché alle caratteristiche distintive delle singole Unità di Paesaggio, sono comunque consentiti:
- qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dagli strumenti regolamentari e di pianificazione generale comunali, formati ed approvati ai sensi della L.R. 20/2000;
 - il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate al 29 giugno 1989, data di adozione del P.T.P.R.;
 - la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche del tipo minibox e microbox e di quelle a palo, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico civile e per uso irriguo e simili;
 - l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 ml., di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alle esigenze di conduzione delle aziende agricole localmente insediate e di quelle abitative dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi in materia, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, comunque nel rispetto dei parametri dimensionali e delle disposizioni contenute negli strumenti regolamentari e di pianificazione generale comunali.
7. Nelle zone di cui al presente articolo, gli strumenti di pianificazione generale comunali od intercomunali possono individuare ulteriori aree di espansione dei centri abitati o delle zone produttive solamente ove si dimostri l'esistenza o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisficibili, fermo restando il rispetto delle condizioni e limiti derivanti dalle altre parti del presente Piano.
8. Non sono soggette alle disposizioni dei commi precedenti di questo articolo, ancorché ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate e perimetrate nelle tavole di Piano contraddistinte dal numero 5, le previsioni dei Piani Regolatori Comunali vigenti al 29 giugno 1989, data di adozione del P.T.P.R. ricomprese nei seguenti casi:
- le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'art.13 della L.R. 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero individuate come ambiti urbani consolidati ai sensi dell'art. A-10 della L.R. 20/2000 e come ambiti da riqualificare, ai sensi dell'art. A-11 della medesima Legge regionale;
 - le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali, vigenti alla data di adozione del presente Piano, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'art. 13 della citata L.R. 47/1978 e/o in zone F ai sensi dell'art.2 del DM 2 aprile 1968, n.1444, ovvero le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000;

4. Immobile

4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE FERRARA - PSC – Adottato con delibera consiliare P.G. 48352 del 14/09/2007 e successive varianti

NTA PSC: ART. 10.2 - SUB-SISTEMA: AREE AGRICOLE DEL FORESE

1. Il subsistema “aree agricole del forese” è caratterizzato dall’insieme delle aree rurali esterne alla città e ai nuclei del forese. Il subsistema è caratterizzato anche dalla presenza delle ville, case coloniche e fienili sparsi sul territorio rurale.

2. Per tali aree il PSC persegue i seguenti obiettivi:

a. tutela e conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendo l’insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola, salvo quanto previsto al successivo comma 4 lett. a;

b. favorire lo sviluppo sostenibile delle aziende agricole, garantendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali e attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo, alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti, al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l’ammodernamento delle sedi operative dell’azienda ivi compresi i locali adibiti ad abitazione, alla vendita diretta dei prodotti, all’agriturismo; il RUE individua le condizioni per il riconoscimento della caratteristica aziendale degli alloggi; il RUE disciplina la conformità delle nuove costruzioni e/o degli ampliamenti e ammodernamenti in conformità alle caratteristiche paesistiche e architettoniche del territorio e dell’edificato preesistente.

3. indirizzi Il RUE e i POC dovranno favorire gli interventi di recupero ambientale delle aree agricole attraverso il ripristino, la salvaguardia e in molti casi la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, e attraverso un incremento delle presenze arboree ed arbustive, anche mediante accordi con i Consorzi di Bonifica e gli agricoltori.

4. direttive Nelle aree agricole del forese il RUE dovrà, in particolare, attenersi alle seguenti direttive:

a. sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti; la modifica delle destinazioni d’uso per l’insediamento di attività non connesse con la produzione agricola potrà essere consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici di valore storico architettonico o di pregio storico testimoniale e degli altri edifici con originaria funzione abitativa, subordinatamente all’esistenza della dotazione territoriale minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, rimanendo escluso ogni aumento della superficie coperta degli edifici in cui vengano realizzati più di un alloggio; a tal fine, il RUE prevederà la stipula di apposita convenzione che disciplini la realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui sopra ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell’ area;

b. gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola, previsti dal RUE o dai programmi di settore, ovvero predisposti in attuazione di normativa comunitaria;

c. la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla precedente lettera “b” e qualora le nuove esigenze abitative siano connesse all’attività aziendale e non siano soddisfabili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente; al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, il RUE potrà condizionare la realizzazione di dette nuove costruzioni alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all’esercizio dell’attività agricola e privi di valore storico;

d. il RUE determinerà le modalità di intervento sugli insediamenti produttivi non agricoli esistenti nelle aree del sub-sistema, compresi gli ampliamenti strettamente funzionali allo svolgimento delle attività economiche esistenti.

ART. 14.10 - AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

1. E’ costituito dalle parti di territorio rurale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. In tale ambito si applicano le norme di cui al precedente articolo 10.2.

4. Immobiliare

4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI FERRARA - RUE Approvato con delibera consiliare PG 39286/13 del 10/06/2013 e successive varianti

“Zona Agricola E” - Sottozona “ E4 – Aree produttive agricole”

Ricade in “ Zona Agricola E” e più precisamente nella Sottozona “ E4 – Aree produttive agricole” . in tale zona sono consentiti interventi edilizi volti al recupero degli edifici esistenti ai sensi dell’art. 33 e 34.4 delle NTA entro cui sono consentiti attraverso concessione edilizia diretta e nel rispetto delle categorie d’intervento appositamente stabilite, tutti gli interventi edilizi esistenti in zona agricola da recuperarsi o recuperabili anche ad usi diversi (quali abitazioni, attività commerciali, pubblici esercizi, artigianato produttivo, ecc.). E’ consentito, altresì, l’ampliamento, entro certi limiti, dei corpi di fabbrica esistenti, compatibilmente con la categoria d’intervento.

NORME DEL RUE_ Art. 105:

Il RUE definisce e indica nella tavola 4 le destinazioni d’uso consentite. L’ammissibilità degli usi 2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo e 3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo è disciplinata dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i., ferme restando le modalità di realizzazione stabilite dal presente RUE. In tutto il territorio comunale, oltre a quanto indicato nei commi successivi, è ammessa la realizzazione, da parte degli Enti preposti e delle Aziende di gestione dei servizi a rete, di infrastrutture per l’urbanizzazione di cui al punto 1° dell’Allegato 1.2 al presente RUE, nel rispetto delle specifiche norme tecniche e procedurali di settore e delle altre norme del presente RUE. Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono comunque fatte salve le destinazioni in atto ai sensi del precedente art. 5. Le destinazioni di seguito riportate fanno riferimento alle definizioni contenute nell’allegato 1 al presente RUE.

3. Territorio rurale

3.3 Aree agricole del forese - AVP

EDIFICI ESISTENTI

Nelle aree agricole del forese, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d’uso:

a. edifici storici di cui al successivo Capo IV:

1b. attrezzature e spazi collettivi;

2. attività agricola;

3a. artigianato di servizio;

4. residenza e assimilabili;

5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;

6a. ricettivo limitato all’attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;

6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

b. abitazioni esistenti:

2. attività agricola;

4. residenza e assimilabili;

c. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell’uso esistente, nonché l’insediamento dell’uso 2. attività agricola.

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 2.795
Superficie sedime:	mq 375
Superficie lorda:	mq 375
Superficie netta:	mq 300
Volume fuori terra:	mc 1.200

Parametri edilizi

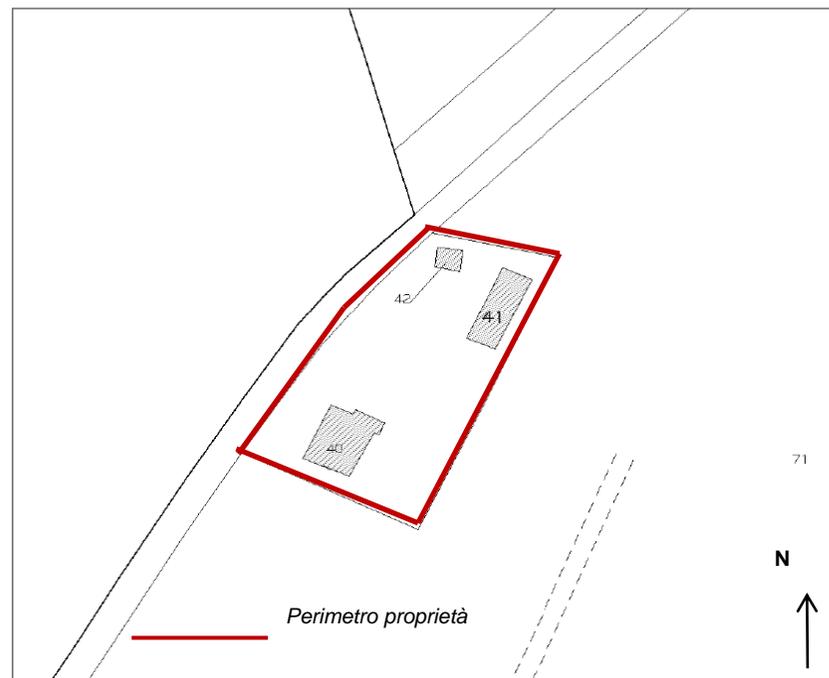
Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.

Nuovi usi

Attrezzature e spazi collettivi, attività agricola, artigianato di servizio, commercio al dettaglio in sede fissa (esercizi di vicinato), ricettivo (strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere), servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Demolizione con ricostruzione, Cambio d'uso, come indicato nel RUE



STANDARD E ONERI URBANISTICI

Il conduttore 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

Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

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, eventualmente, di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

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 e delle Autorità competenti in materia di pianificazione territoriale e di tutela.

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



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.

- **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e il Comune di Ferrara**, sottoscritto in data 07/08/2017 n. prot. 12284/DRER 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;
- 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;

FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

Ipotesi di Recupero e Riuso

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

Opportunità Turistica

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

Sostenibilità Ambientale

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

Efficienza Energetica

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

FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

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.

Per ogni eventuale e più dettagliato esame si rimanda al portale della Regione Emilia-Romagna dedicato ai finanziamenti: <http://www.europafacile.net/>

FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020:

PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE POR FESR 2014-2020

Si individuano potenziali finanziamenti nell'ambito delle risorse da programmarsi a valere su:

Asse 3 Competitività ed attrattività del sistema produttivo:

- Azione 3.3.2 - Supporto allo sviluppo di prodotti e servizi complementari alla valorizzazione di identificati attrattori culturali e naturali del territorio anche attraverso l'integrazione tra imprese delle filiere culturali, turistiche, sportive, creative e dello spettacolo e delle filiere dei prodotti tradizionali e tipici
- 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
- Azione 3.5.1 - L'azione è volta a sostenere la creazione di nuove imprese e la crescita di piccole imprese in una logica di supporto all'accesso al credito e di accompagnamento alla loro strutturazione, sostenendo in particolare investimenti di innovazione, sviluppo organizzativo, messa a punto dei prodotti e servizi.

FONTI: - <http://www.regione.emilia-romagna.it/fesr/por-fesr>

- <http://www.regione.emilia-romagna.it/fesr/por-fesr/assi/competitivita-e-attrattivita-del-sistema-produttivo-2013-asse-3>



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020: PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE

PSR EMILIA-ROMAGNA

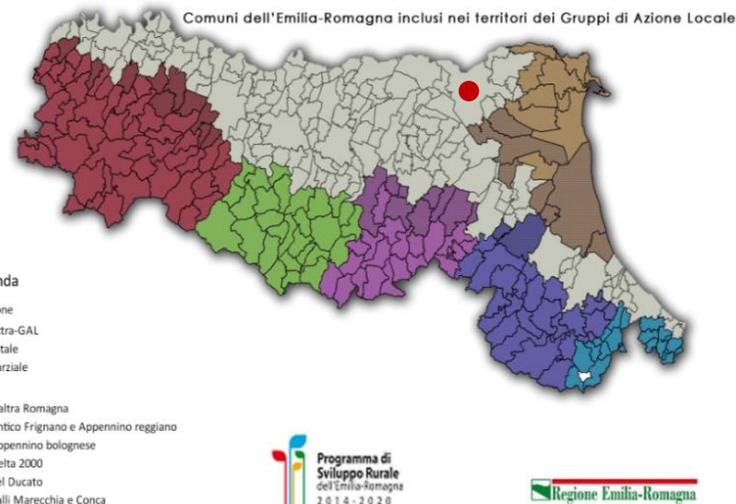
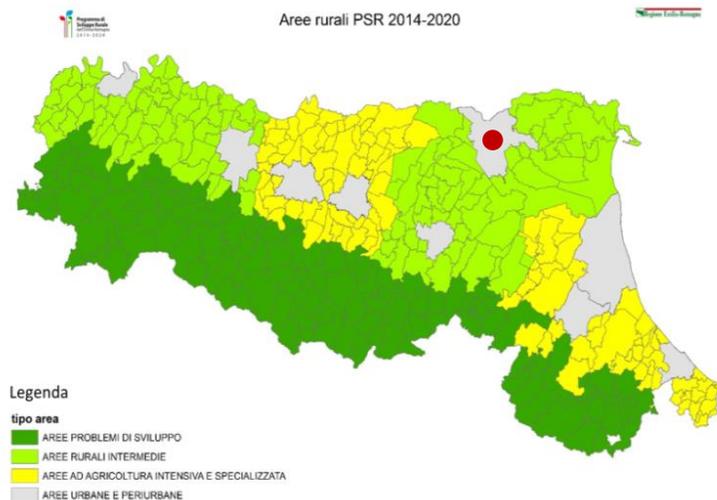
Il Programma investe su conoscenza e innovazione, stimola la competitività del settore agroindustriale, garantisce la gestione sostenibile di ambiente e clima e favorisce un equilibrato sviluppo del territorio e delle comunità locali, anche attraverso l'approccio Leader. La strategia della Regione Emilia-Romagna punta a tutte le 6 priorità dello Sviluppo Rurale, raggruppate in Macrotemi: Conoscenza, Innovazione, Competitività, Ambiente e Clima, Sviluppo del territorio e ha scelto di attivare 17 Focus Area nell'ambito delle quali programmare gli interventi distribuiti in 66 tipi di operazioni.

Si individuano potenziali finanziamenti nell'ambito delle risorse da programmare a valere sulla Priorità 6 - SVILUPPO DEL TERRITORIO - Adoperarsi per l'inclusione sociale, la riduzione della povertà e lo sviluppo economico nella zone rurali con i seguenti Focus:

- P6A Favorire la diversificazione, la creazione e lo sviluppo di piccole imprese nonché dell'occupazione;
- P6B Stimolare lo sviluppo locale nelle zone rurali;
- P6C Promuovere l'accessibilità, l'uso e la qualità delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione (TIC) nelle zone rurali.

FONTI: <http://agricoltura.regione.emilia-romagna.it/psr-2014-2020/bandi-gal>

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Cod. Istat provincia	Cod. Istat comune	Cod. Istituzionale	Denominazione Comune	PROV	cod PSR	Tipologia area rurali	Comuni interessati dai processi di fusione
262	038	008	39008	FERRARA	FE	A	AREE URBANE E PERIURBANE	



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

ALTRE FORME DI SUPPORTO E PROMOZIONE REGIONALE: LEGGE REGIONALE EMILIA-ROMAGNA 5 GIUGNO 2017, N. 10

INTERVENTI PER LA PROMOZIONE E LO SVILUPPO DEL SISTEMA REGIONALE DELLA CICLABILITÀ

Capo III - Azioni, interventi e strumenti per la promozione, lo sviluppo e l'attuazione del sistema regionale della ciclabilità: Le azioni e gli interventi comprendono la progettazione e la realizzazione di infrastrutture e di servizi, di misure e iniziative informative e formative per lo sviluppo e la promozione della ciclabilità.

BENEFICIARI

Capo III – Art.8 Finanziamento di azioni ed interventi – comma 2: Sono soggetti beneficiari dei contributi regionali per la promozione della ciclabilità la città metropolitana, le province e le aree vaste qualora costituite, i comuni e le loro unioni, le agenzie locali per la mobilità e le società di gestione che operano nel settore del trasporto pubblico e della mobilità.

FINANZIAMENTO

La Nuova Legge prevede 10 Milioni di euro per azioni dirette per lo sviluppo della mobilità ciclabile, e altri: 5 MLN € per Recupero Ferrovia ex Bologna-Verona (Accordo con Ministero Ambiente. Fine lavori entro 2018); 1,3 MLN € per nuove piste ciclabili o interventi per messa in sicurezza di percorsi ciclabili (Fondi ministeriali in cofinanziamento dal Piano nazionale di riparto tra le Regioni. Bando nel 2017); 8 MLN € per nuove piste ciclabili o interventi di moderazione del traffico (es: zone 30, messa in sicurezza, ecc).

ATTIVITA' E INVESTIMENTI AMMISSIBILI

- Nuove reti urbane e extraurbane di piste ciclabili o ciclopedonali;
- Nuove ciclovie e interventi di recupero di siti dismessi a fini ciclabili (fiumi, laghi, strade dismesse, linee ferroviarie dismesse, ecc);
- Raccordi di tratte spezzate non a rete e messa in sicurezza di punti critici Interventi di moderazione del traffico Parcheggi attrezzati, liberi o custoditi, ampiamente diffusi;
- Velostazioni;
- Recupero di stazioni ferroviarie e case cantoniere per la realizzazione di strutture per cicloturisti;
- Servizi di Biciclette a noleggio o bike sharing e sviluppo del sistema bike sharing regionale;
- Creazione di Registri per l'identificazione e riconoscimento delle biciclette;
- Azioni per la riduzione della velocità e la realizzazione diffusa di nuove «zone 30»;
- Azioni per agevolare l'intermodalità con i mezzi pubblici anche con la promozione delle «bici pieghevoli».

Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni su percorsi ciclopedonali

FONTI: <http://bur.regione.emilia-romagna.it/dettaglio-inserzione?i=2a23128d23844bd68c6c1b2bfc284936>



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

ALTRE FORME DI SUPPORTO E PROMOZIONE REGIONALE: FONDO REGIONALE MICROCREDITO

DELIBERA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA - DGR 1345/2016

Fondo rotativo della Regione Emilia Romagna rivolto alle piccole imprese ed ai professionisti che punta a finanziare lo sviluppo di piccole iniziative imprenditoriali e professionali e promuovere la crescita e la formazione delle persone, tramite l'accesso al credito attraverso requisiti semplici e soglie minime.

BENEFICIARI

Lavoratori Autonomi e Liberi Professionisti che:

- Abbiano domicilio fiscale e operino in Emilia Romagna;
- Siano titolari di partita IVA da minimo un anno e non oltre 5 anni alla data di presentazione della domanda;
- Abbiano un fatturato negli ultimi 12 mesi compreso tra € 15.000 ed € 70.000.

Imprese individuali, società di persone, S.r.l. Semplificate e Soc. Cooperative che:

- Siano operanti Emilia Romagna;
- Siano attive da minimo un anno e non oltre 5 anni alla data di presentazione della domanda;
- Abbiano un fatturato negli ultimi 12 mesi compreso tra € 15.000 ed € 100.000 I richiedenti non dovranno avere debiti bancari a breve termine superiori ad € 50.000.

FINANZIAMENTO

Il Fondo di 2 milioni di euro permette di erogare finanziamenti agevolati di importo compreso tra € 5.000 ed € 15.000 e di durata compresa tra 36 e 60 mesi.

ATTIVITA' E INVESTIMENTI AMMISSIBILI

Il credito potrà essere utilizzato per l'acquisto di beni, il pagamento di corsi di formazione e alta formazione, oltre a esigenze di liquidità connesse allo sviluppo dell'attività, compreso il costo di personale aggiuntivo. Finanziabili anche gli investimenti in innovazione, in prodotti e soluzioni di Ict e sviluppo organizzativo, oltre alla messa a punto di prodotti e/o servizi che presentino potenzialità concrete di sviluppo e consolidamento di nuova occupazione.

Spese ammissibili: Investimenti in beni materiali e immateriali volti all'avvio e allo sviluppo dell'attività, corsi di formazione, esigenze di liquidità (scorte e servizi per importi non superiori al 50% dell'importo richiesto), costi del personale aggiuntivo.

Spese non Ammissibili: Iva, Imposte e tasse, Consolidamento debiti pregressi.

Le spese sono ammissibili con retroattività massima di 3 mesi antecedenti alla data di presentazione della domanda di agevolazione. Il progetto dovrà essere rendicontato entro 12 mesi dalla data di erogazione.

FONTI: - <http://www.unifidi.eu/Microcredito/Introduzione.aspx>

- <http://imprese.regione.emilia-romagna.it/notizie/2016/settembre/fondo-di-microcredito-manifestazioni-di-interesse-per-la-gestione>



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO: FINANZIAMENTI

MICROCREDITO

Il Microcredito è una forma di finanziamento assistito che consente l'accesso al credito ai cosiddetti soggetti non bancabili, ossia a coloro che hanno difficoltà a rivolgersi alle normali istituzioni finanziarie, non potendo fornire le garanzie richieste.

BENEFICIARI

- Professionisti titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo cinque dipendenti;
- Imprese individuali titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo cinque dipendenti;
- Società di persone, società tra professionisti, s.r.l. semplificate, società cooperative e associazioni titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo 10 dipendenti.

FINANZIAMENTO

- Mutuo chirografario a tasso fisso
- Durata minima 24 mesi e massima 60 mesi aumentati di 6 in caso di preammortamento (max 12 mesi)
- Importo max € 25.000,00 / 35.000,00 se le ultime 6 rate pregresse sono state pagate in maniera puntuale e lo sviluppo del progetto finanziato è attestato dal raggiungimento dei risultati intermedi stabiliti dal contratto e verificati dalla Banca.
- Garanzia pubblica del Fondo di garanzia per le PMI (80% dell'importo finanziato), la Banca potrà richiedere ulteriori garanzie personali (non reali) solo relativamente alla parte non coperta dalla garanzia pubblica.

ATTIVITA' E INVESTIMENTI AMMISSIBILI

- Acquisto di beni (inclusi lavori di ristrutturazione finalizzati a rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività d'impresa) o servizi connessi all'attività;
- Pagamento di retribuzioni di nuovi dipendenti o soci lavoratori;
- Sostentimento dei costi per corsi di formazione aziendale;

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

Per maggiori approfondimenti: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/agenzia_m_z/Scheda-Informativa_Ente-Nazionale-Microcredito.pdf

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.



ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO

FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO (MISE)

BENI STRUMENTALI ("Nuova Sabatini")

La misura Beni strumentali ("Nuova Sabatini") è l'agevolazione messa a disposizione dal Ministero dello sviluppo economico con l'obiettivo di facilitare l'accesso al credito delle imprese e accrescere la competitività del sistema produttivo del Paese. La misura sostiene gli investimenti per acquistare o acquisire in leasing macchinari, attrezzature, impianti, beni strumentali ad uso produttivo e hardware, nonché software e tecnologie digitali.

BENEFICIARI

Possono beneficiare dell'agevolazione le micro, piccole e medie imprese (PMI) che alla data di presentazione della domanda: sono regolarmente costituite e iscritte nel Registro delle imprese o nel Registro delle imprese di pesca; sono nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non sono in liquidazione volontaria o sottoposte a procedure concorsuali; non rientrano tra i soggetti che hanno ricevuto e, successivamente, non rimborsato o depositato in un conto bloccato, gli aiuti considerati illegali o incompatibili dalla Commissione Europea; non si trovano in condizioni tali da risultare imprese in difficoltà; hanno sede in uno Stato Membro purché provvedano all'apertura di una sede operativa in Italia entro il termine previsto per l'ultimazione dell'investimento.

FINANZIAMENTO

Stanziamiento complessivo: 943.862.734. L'investimento può essere interamente coperto dal finanziamento bancario (o leasing). Il finanziamento, che può essere assistito dalla garanzia del "Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese" fino all'80% dell'ammontare del finanziamento stesso, deve essere: di **durata non superiore a 5 anni**, di **importo compreso tra 20.000 euro e 2 milioni di euro**, interamente utilizzato per coprire gli investimenti ammissibili. Il contributo del Ministero dello sviluppo economico è un contributo il cui ammontare è determinato in misura pari al valore degli interessi calcolati, in via convenzionale, su un finanziamento della durata di cinque anni e di importo uguale all'investimento, ad un tasso d'interesse annuo pari al: 2,75% per gli investimenti ordinari; 3,575% per gli investimenti in tecnologie digitali e in sistemi di tracciamento e pesatura dei rifiuti (investimenti in tecnologie cd. "industria 4.0").

ATTIVITA' E INVESTIMENTI AMMISSIBILI

Sono ammessi tutti i settori produttivi, inclusi agricoltura e pesca, ad eccezione dei seguenti: attività finanziarie e assicurative; attività connesse all'esportazione e per gli interventi subordinati all'impiego preferenziale di prodotti interni rispetto ai prodotti di importazione. I beni devono essere nuovi e riferiti alle immobilizzazioni materiali per "impianti e macchinari", "attrezzature industriali e commerciali" e "altri beni" ovvero spese classificabili nell'attivo dello stato patrimoniale alle voci B.II.2, B.II.3 e B.II.4 dell'articolo 2424 del codice civile, come declassati nel principio contabile n.16 dell'OIC (Organismo italiano di contabilità), nonché a software e tecnologie digitali. Sono quindi escluse le voci "terreni e fabbricati" e "immobilizzazioni in corso e acconti". Gli investimenti devono far riferimento ad una sola unità produttiva, e soddisfare i seguenti requisiti: autonomia funzionale dei beni, non essendo ammesso il finanziamento di componenti o parti di macchinari che non soddisfano tale requisito; correlazione dei beni oggetto dell'agevolazione all'attività svolta dall'impresa.

FONTI: <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/index.php/it/incentivi/impresa/beni-strumentali-nuova-sabatini>



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

ISTITUTO DEL CREDITO SPORTIVO - ICS: FINANZIAMENTI CULTURA

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

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

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

FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT

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

FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO ORDINARIO

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

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

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



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

FONDAZIONE DEL MONTE DI BOLOGNA E RAVENNA

LA FONDAZIONE

La Fondazione persegue finalità di solidarietà sociale, contribuisce alla salvaguardia ed allo sviluppo del patrimonio artistico e culturale, al sostegno della ricerca scientifica ed allo sviluppo delle comunità locali attraverso la definizione di propri programmi e progetti di intervento da realizzare direttamente o con la collaborazione di altri soggetti pubblici o privati. L'attività della Fondazione è riferita, di norma, ai territori di Bologna e Ravenna.

BENEFICIARI

Possono presentare una richiesta di contributo:

- i soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro, dotati di personalità giuridica, nonché le imprese strumentali, costituite ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. h) del d.lgs. 17 maggio 1999, n. 153;
- le cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991 n. 381;
- le imprese sociali di cui al d.lgs. 24 marzo 2006 n.155;
- le cooperative che operano nel settore dello spettacolo, dell'informazione e del tempo libero;
- altri soggetti di carattere privato senza scopo di lucro, privi di personalità giuridica, che promuovano lo sviluppo economico o perseguano scopi di utilità sociale nel territorio di competenza della Fondazione, per iniziative o progetti riconducibili ad uno dei settori di intervento.

FINANZIAMENTO

La Fondazione interviene a sostegno di progetti attraverso contributi integrativi a risorse in parte già nelle disponibilità dei richiedenti. Eroga contributi nei limiti delle risorse disponibili e in conformità agli indirizzi generali di intervento definiti per ciascuna delle aree (cultura, sociale, sviluppo del territorio, ricerca scientifica).

ATTIVITA' E INVESTIMENTI AMMISSIBILI

Le attività della Fondazione riguardano quattro aree fondamentali: la cultura, il sociale, lo sviluppo del territorio e la ricerca scientifica.

AREA CULTURA > settore arte, attività e beni culturali: editoria; ricerche e studi; manifestazioni, festival, eventi musicali; associazionismo culturale; iniziative culturali nelle scuole; teatro; danza, cinema; musei, biblioteche.

AREA TERRITORIO > settore sviluppo locale: Il settore si occupa di progetti orientati alla promozione dei fattori formativi, culturali e infrastrutturali rilevanti per lo sviluppo economico complessivo del territorio e del suo capitale sociale.

FONTI: <http://fondazione-delmonte.it/>

Link al modulo di richiesta di un contributo: <http://rol2.strutturainformatica.com/fmbora/>

FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

INVITALIA: GLI INCENTIVI PER LE ATTIVITA' NEL TURISMO

NUOVE IMPRESE 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.

BENEFICIARI

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.

FINANZIAMENTO

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 €.

ATTIVITA' E INVESTIMENTI AMMISSIBILI

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>

Per maggiori approfondimenti: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/agenzia_a_l/Scheda-Informativa_Invitalia-incentivi-turismo.pdf



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

FONDO EUROPEO PER GLI INVESTIMENTI (FEI) / HORIZON 2020

INNOVIFIN SME GUARANTEE FACILITY

Lo strumento InnovFin SME Guarantee Facility, gestito dal Fondo europeo per gli investimenti, nell'ambito del programma Horizon 2020, sarà messo in atto da banche locali eleggibili, società di leasing, organismi di garanzia, ecc che sono selezionati dopo un processo di due diligence in seguito al lancio di una call per la manifestazione di interesse. Una volta selezionati dal FEI, questi partner locali agiscono come intermediari finanziari.

BENEFICIARI

- Piccole e medie imprese (PMI)
- Grandi imprese con meno di 500 dipendenti (Small Mid-cap)

FINANZIAMENTO

InnovFin SME Guarantee fornisce garanzie e controgaranzie agli intermediari finanziari contro una porzione delle loro potenziali perdite consentendo loro di fornire prestiti, leasing finanziari e garanzie sui prestiti con capitale di debito compreso tra 25.000 e 7,5 milioni di euro a PMI innovative e midcaps di piccole dimensioni (fino a 499 dipendenti). È uno strumento demand-driven, che si basa sul successo del Risk Sharing Instrument sviluppato nell'ambito del FP7. Possono beneficiare di tale strumento le PMI Research-based ed innovative e le Small Mid-caps stabilite ed operanti in uno o più Stati membri dell'UE e dei paesi associati al programma Horizon 2020.

ATTIVITA' E INVESTIMENTI AMMISSIBILI

I beneficiari possono usufruire dei finanziamenti InnovFin SME Guarantee per:

- investire nella produzione o sviluppo prodotti, processi e/o servizi innovativi in presenza di un rischio di insuccesso tecnologico o industriale;
- liquidità aziendale se l'impresa dimostra di avere un significativo potenziale di innovazione.

FONTI: - <http://www.horizon2020news.it/>

- http://www.eif.org/what_we_do/guarantees/single_eu_debt_instrument/innovfin-guarantee-facility/index.htm

Per InnovFin, PMI secondo le definizioni comunitarie (dipendenti fino a 249, fatturato fino a €50 mln ovvero total assets fino a €43 mln) o *Small Mid-cap* secondo definizione BEI (dipendenti fino a 499, fatturato fino a € 250 mln) «*innovative*»: che operano in settori R&D intensive o che investono nello sviluppo di processi innovativi o nella produzione di prodotti innovativi (marchi e brevetti) oltre ad un progetto di internazionalizzazione.

http://www.forestero.it/catalogo/dettaglio.asp?i_catalogoID=32598&hProdottoCatalogoID=8492#



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

FONDO EUROPEO PER GLI INVESTIMENTI (FEI) / EUROPA CREATIVA

CULTURAL AND CREATIVE SECTORS GUARANTEE FACILITY (CCS GF)

I settori culturali e creativi hanno difficoltà ad accedere ai finanziamenti per diversi motivi tra cui:

- la natura immateriale delle loro attività;
- le dimensioni ridotte del mercato e l'incertezza della domanda.

Il Fondo di Garanzia - lanciato il 30 Giugno 2016 - mira a rafforzare la capacità finanziaria e la competitività dei settori culturali e creativi e agisce in qualità di assicurazione per gli intermediari finanziari (banche) che offrono finanziamenti per cultura e le iniziative del settore creativo.

BENEFICIARI

- Le piccole e medie imprese attive nei settori culturali e creativi.

FINANZIAMENTO

Europa Creativa ha stanziato 121 milioni di euro per un Fondo di Garanzia gestito dal Fondo europeo per gli investimenti per conto della Commissione Europea.

ATTIVITA' E INVESTIMENTI AMMISSIBILI

I settori culturali e creativi si basano su valori culturali e / o espressioni artistiche che possono essere orientate o non orientate al mercato. Queste attività includono la creazione, la promozione, la diffusione e la **preservazione di beni e servizi che rappresentano espressioni culturali artistiche o creative**. Le industrie culturali e creative includono: architettura, archivi e biblioteche, artigianato artistico, audiovisivo (film, televisione, videogiochi e multimedia), **beni culturali**, design, festival, musica, arti dello spettacolo, l'editoria, la radio e le arti visive.

FONTI: - http://cultura.cedesk.beniculturali.it/europa-creativa.aspx?fondo_di_garanzia_per_i_settori_culturali_e_creativi
- http://www.eif.org/what_we_do/guarantees/cultural_creative_sectors_guarantee_facility/index.htm



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, Italicamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek*, etc.

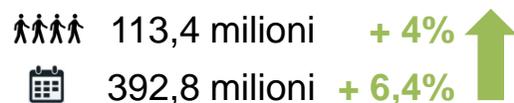
Il progetto è, inoltre, riconosciuto come iniziativa di interesse per diversi soggetti che operano negli ambiti del *Turismo Lento*, nonché del *Terzo Settore*, quali: *Fondazione con il Sud, CSVnet, Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF), Comitato Vie Francigene del Sud, Cammini del Sud, Unione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

Approfondimento - Ambito di Intervento

Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività anno 2015, Italia



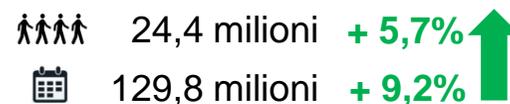
Rispetto all'anno 2014 i flussi turistici sono in aumento sia in termini di arrivi che di presenze nelle strutture ricettive

Ricettività Alberghiera



Permanenza media **2,95 giorni**

Ricettività Extra-Alberghiera



Permanenza media **5,33 giorni**

		
Residenti	46 milioni	133 milioni
Non residenti	43 milioni	129 milioni

		
Residenti	12 milioni	67 milioni
Non residenti	12 milioni	63 milioni

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

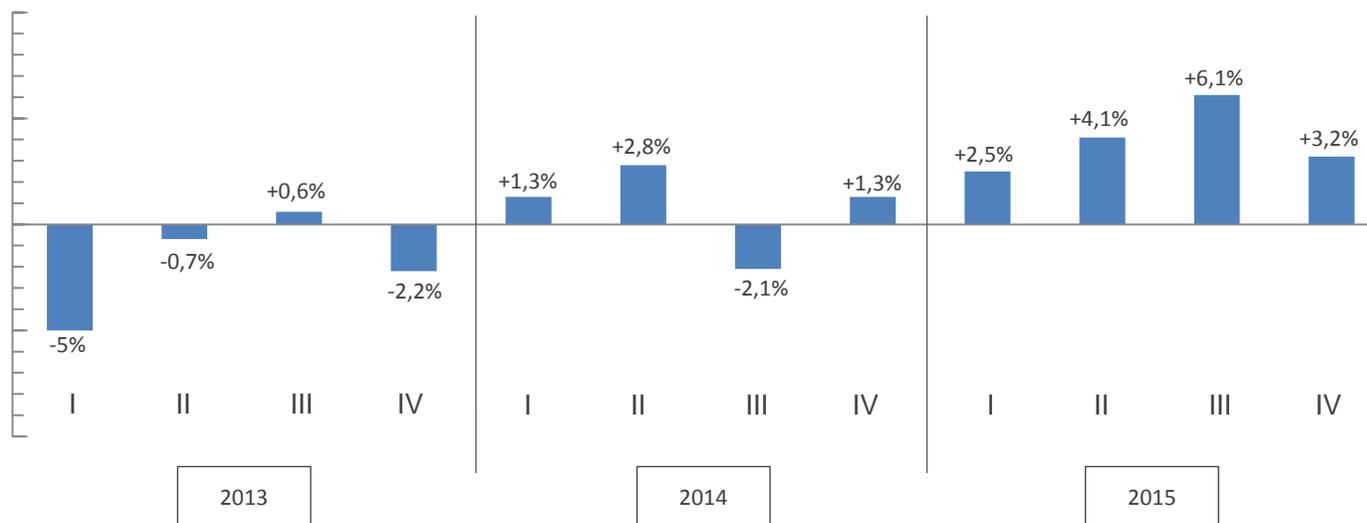
Ambito di intervento

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)



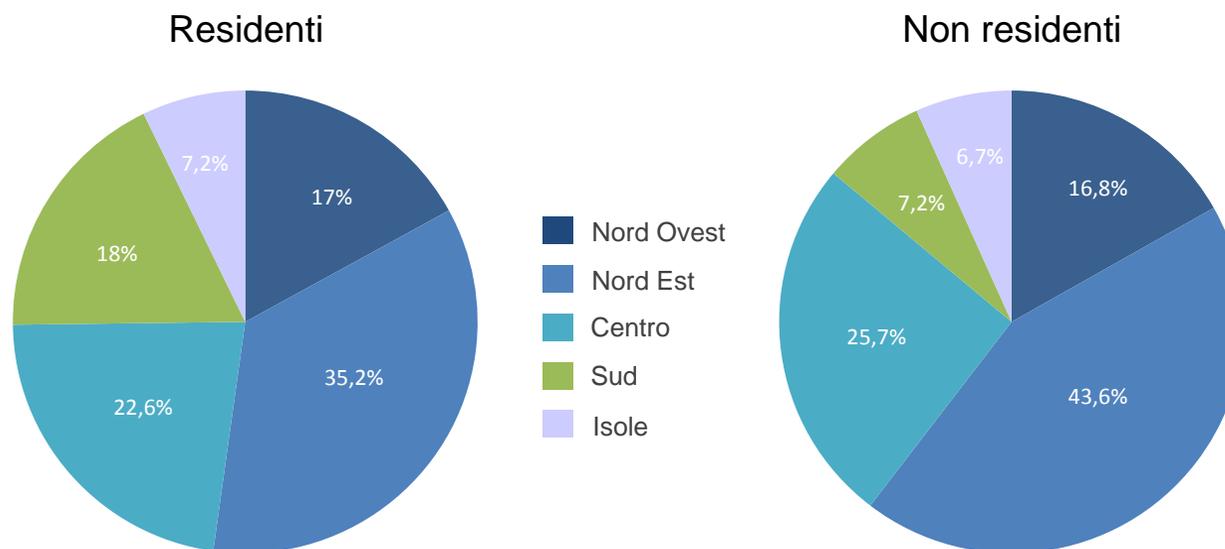
Fonti:
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività ripartizione geografica, Italia

Presenze negli esercizi ricettivi per ripartizione geografica (anno 2014)



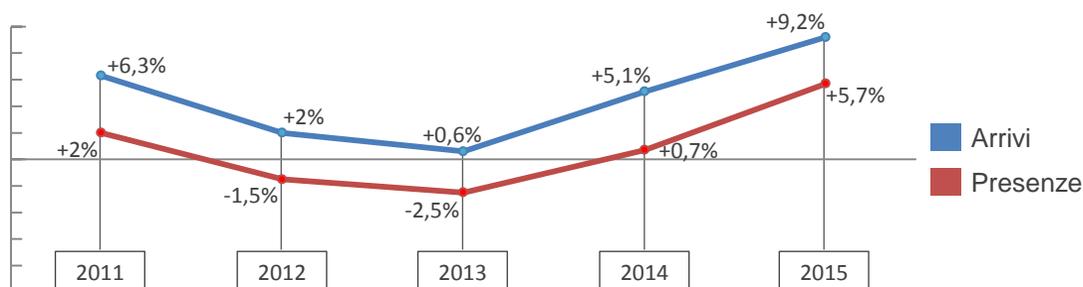
Fonti:
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

Ambito di intervento

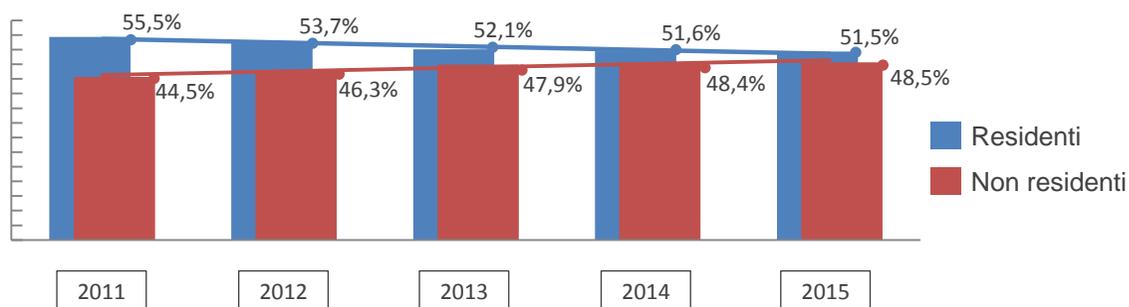
1.1 Flussi turistici

Ricettività Extra Alberghiera, Italia

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



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



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

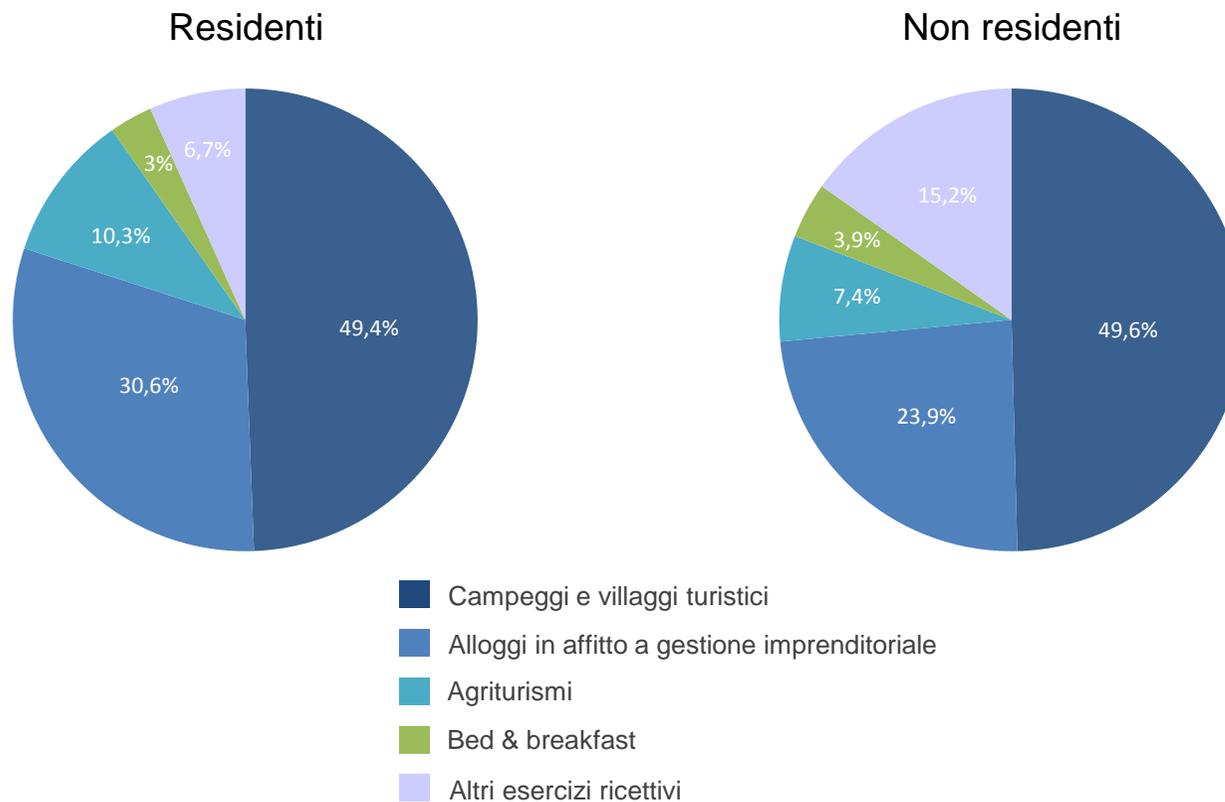
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

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:

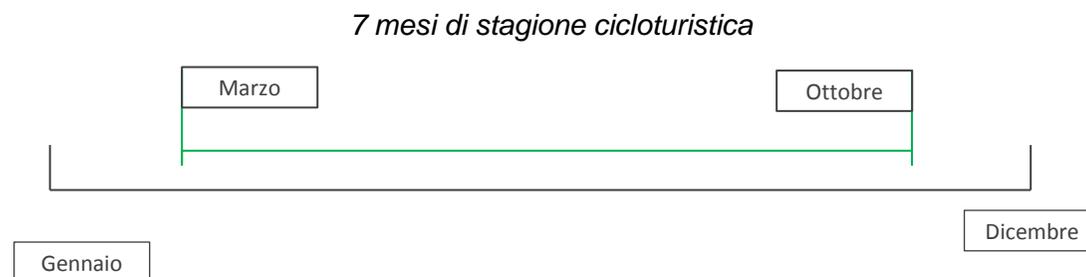
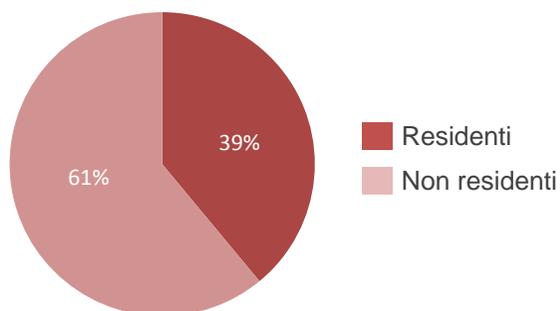
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale*, Il mulino, Bologna
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica*, Aracne, Roma

Ambito di intervento

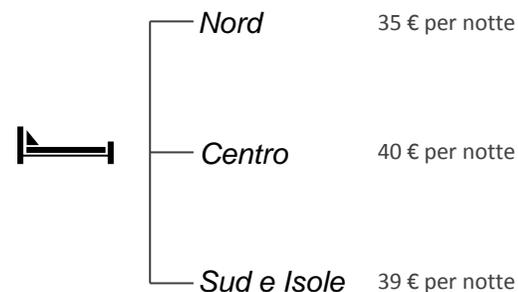
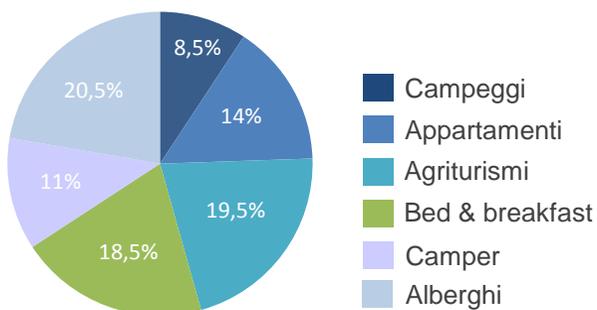
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

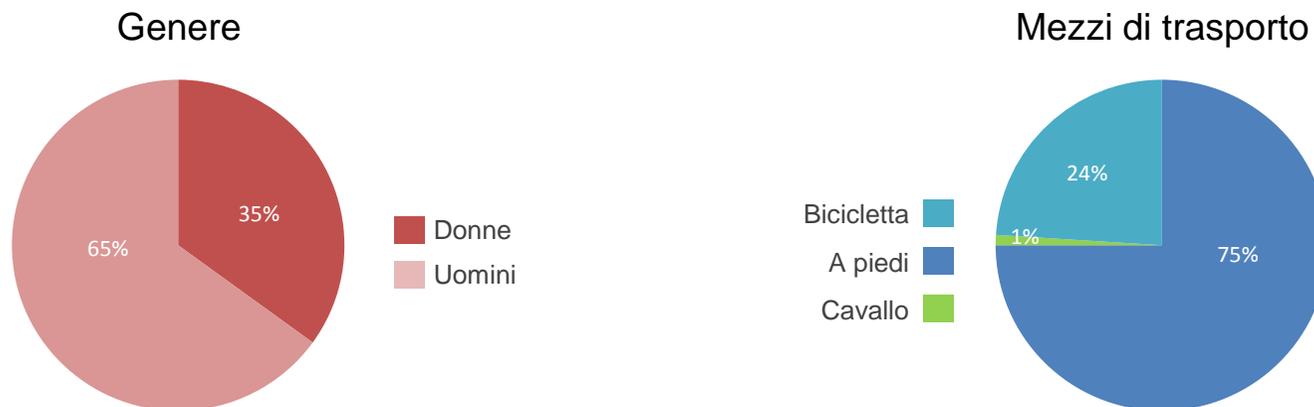
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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)



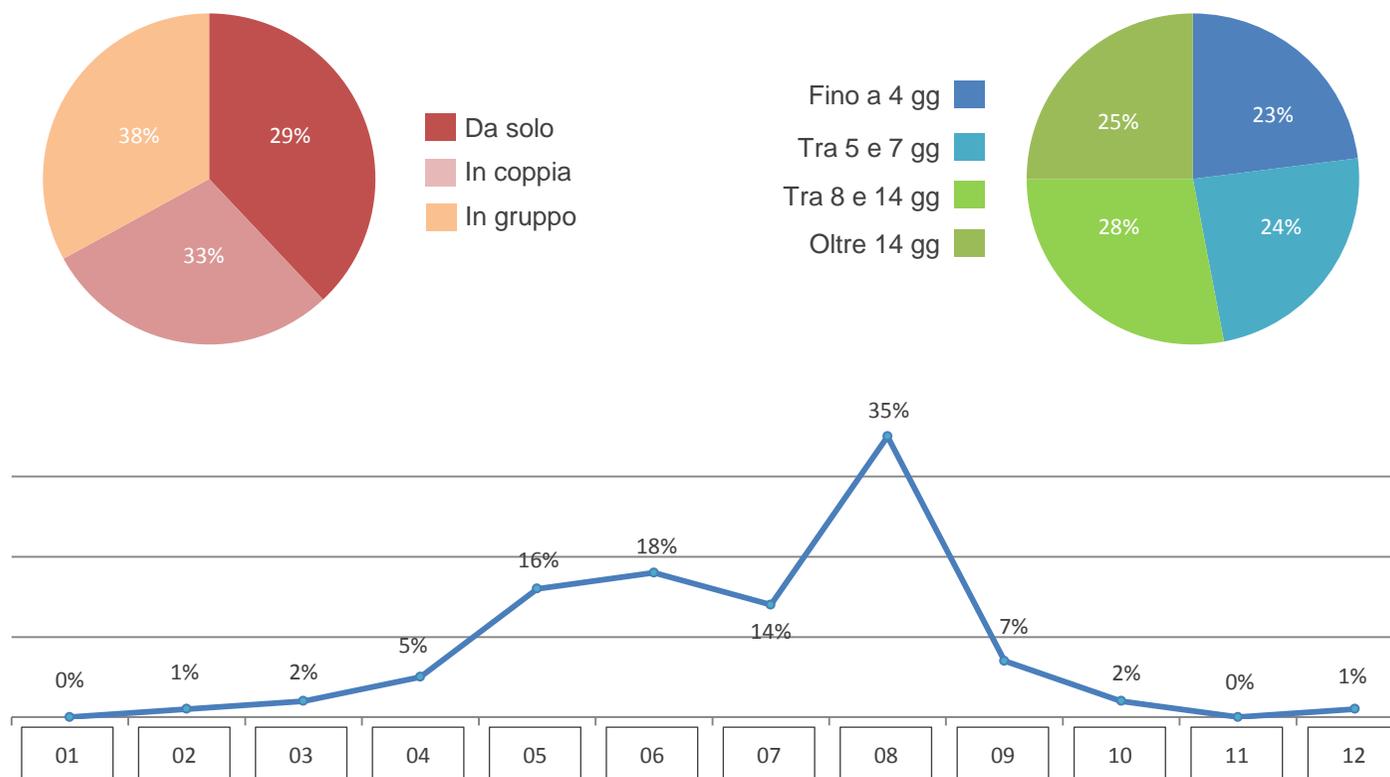
Fonti:
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

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)



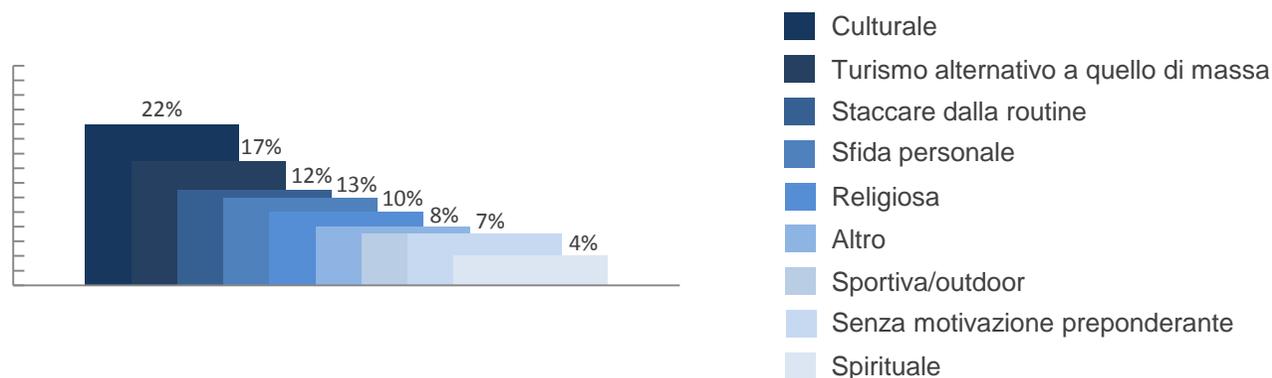
Fonti:
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

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

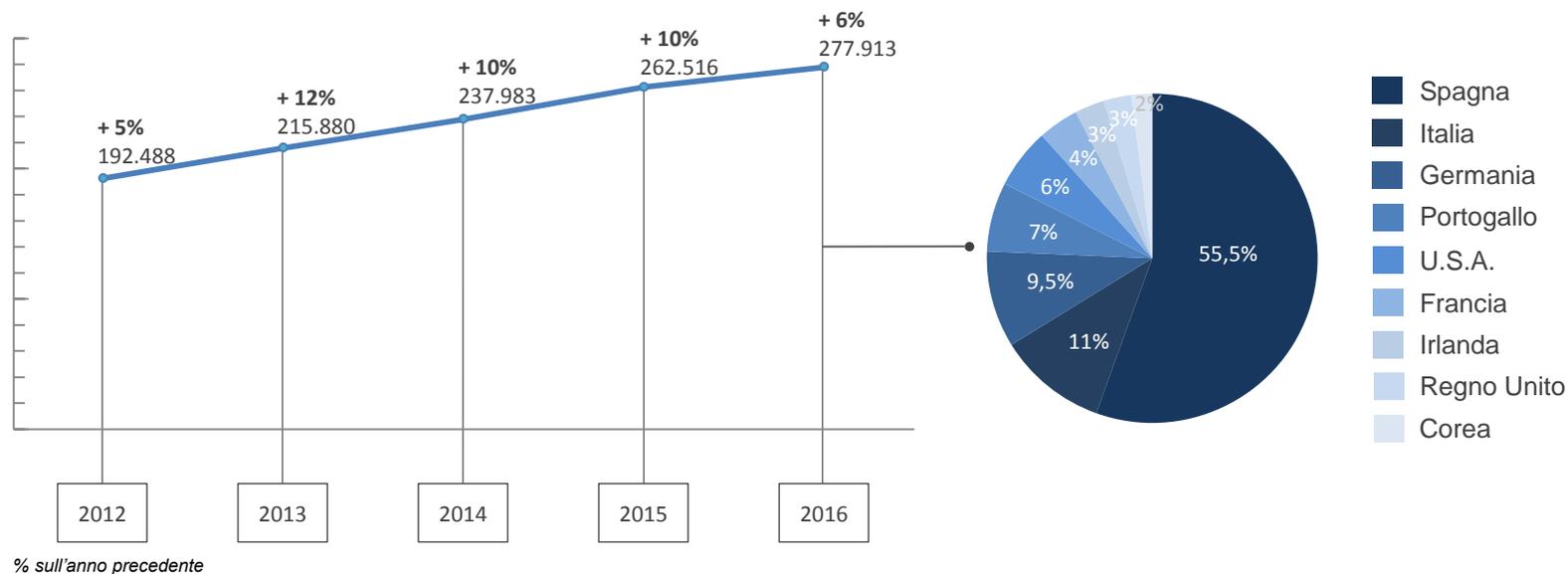
Ambito di intervento

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

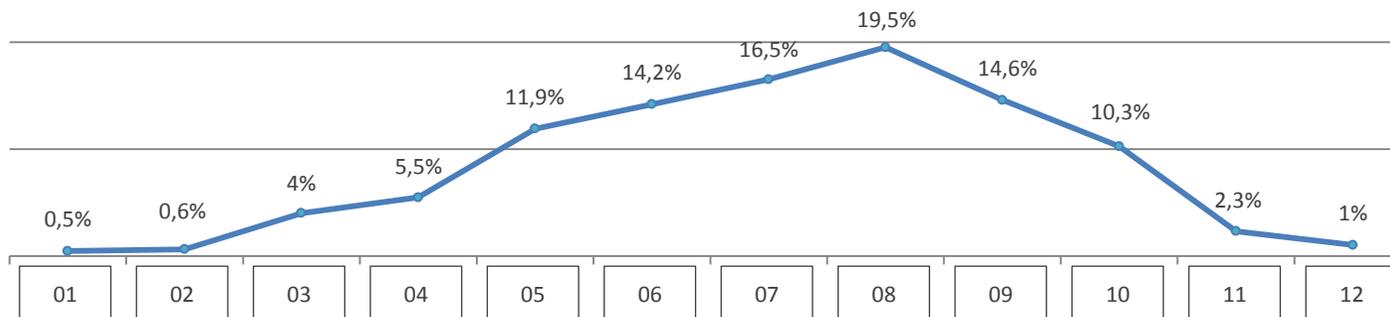
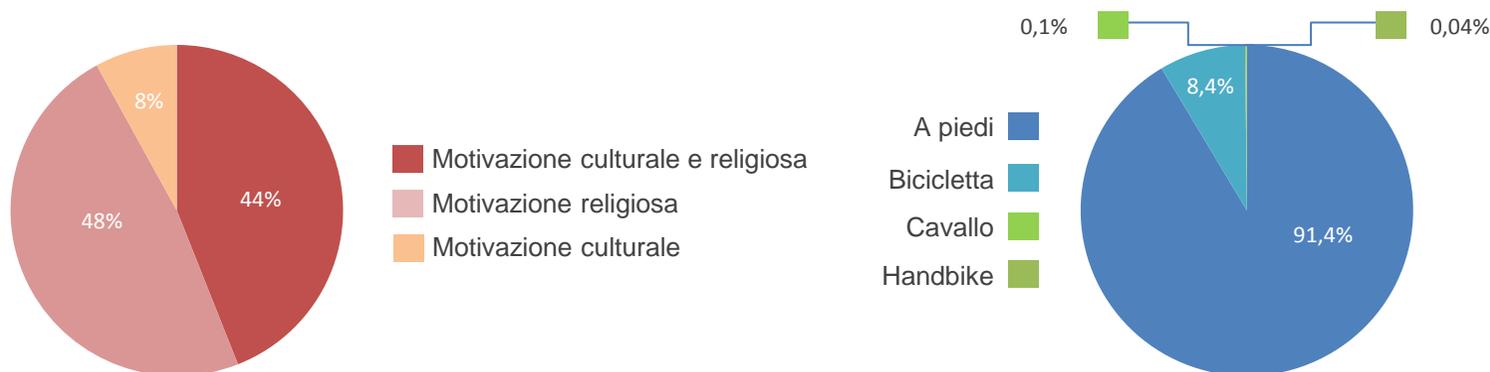


Ambito di intervento

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)

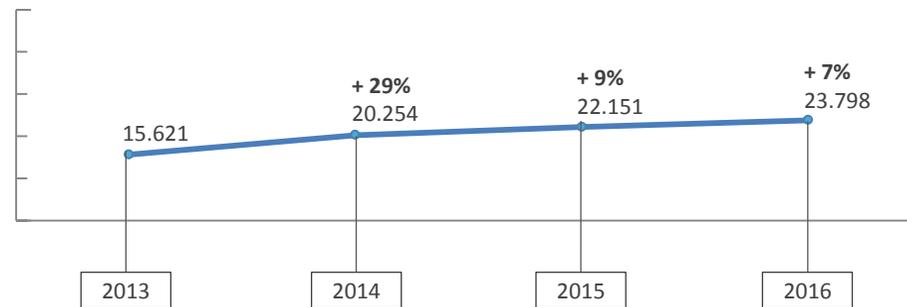


Ambito di intervento

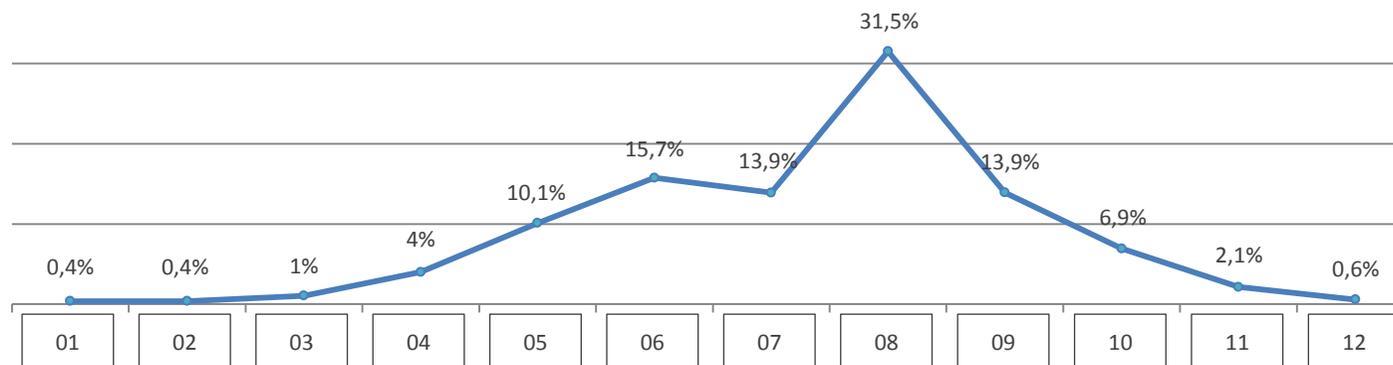
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

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



% sull'anno precedente

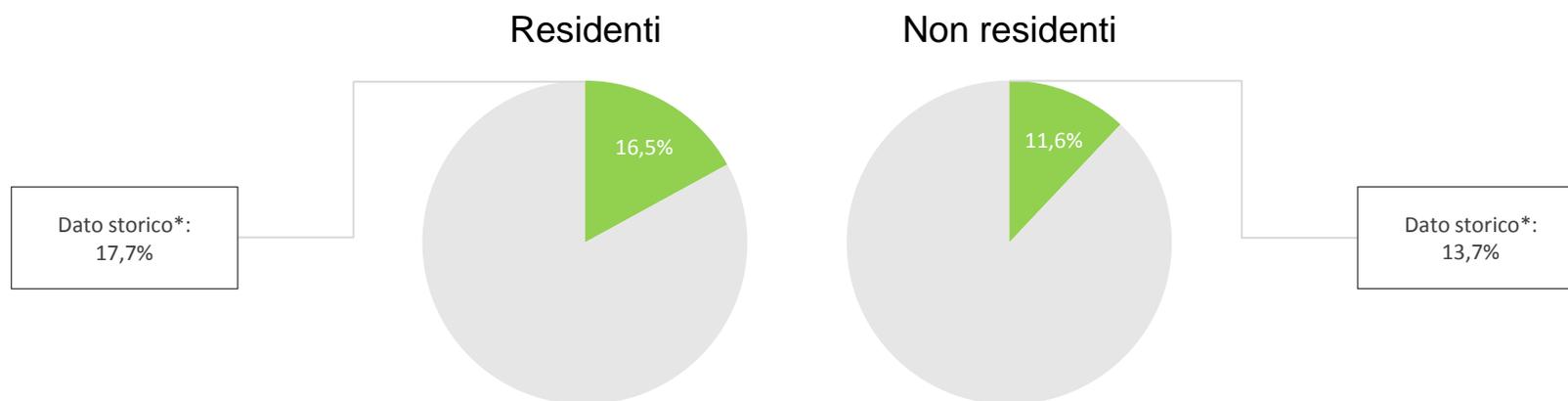


Ambito di intervento

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%)

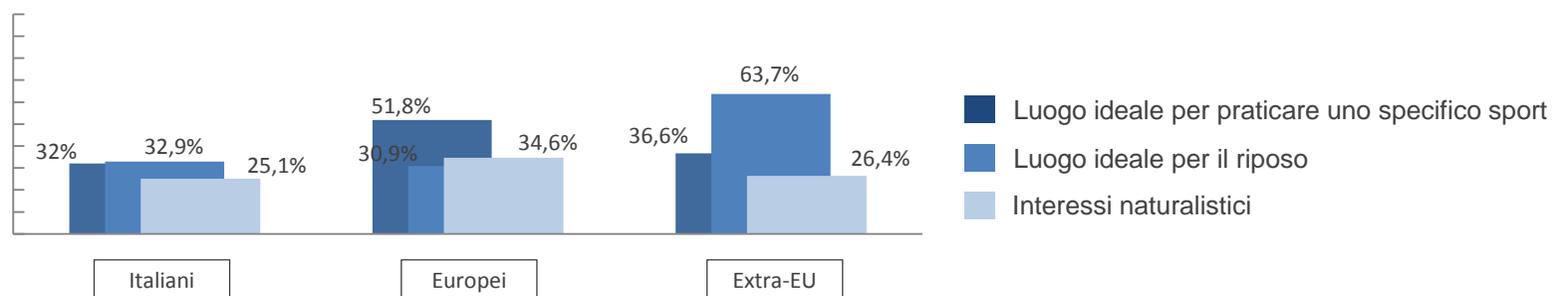
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

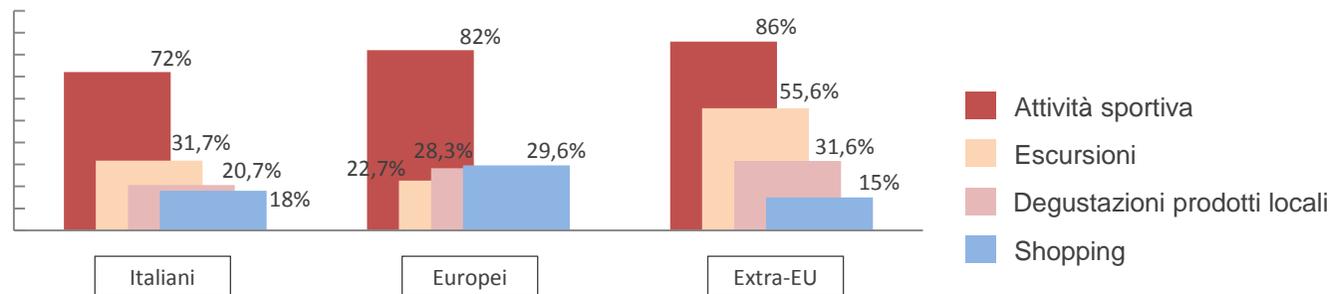
1.3 Mercati turistici affini

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)



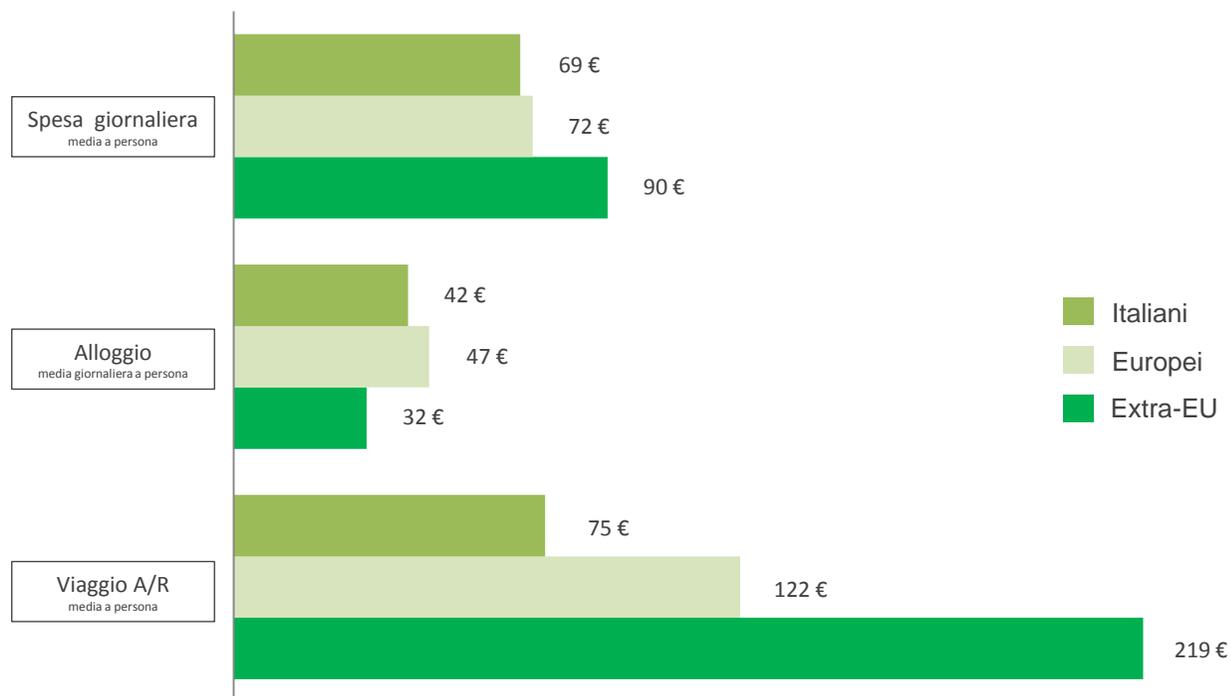
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo montano, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



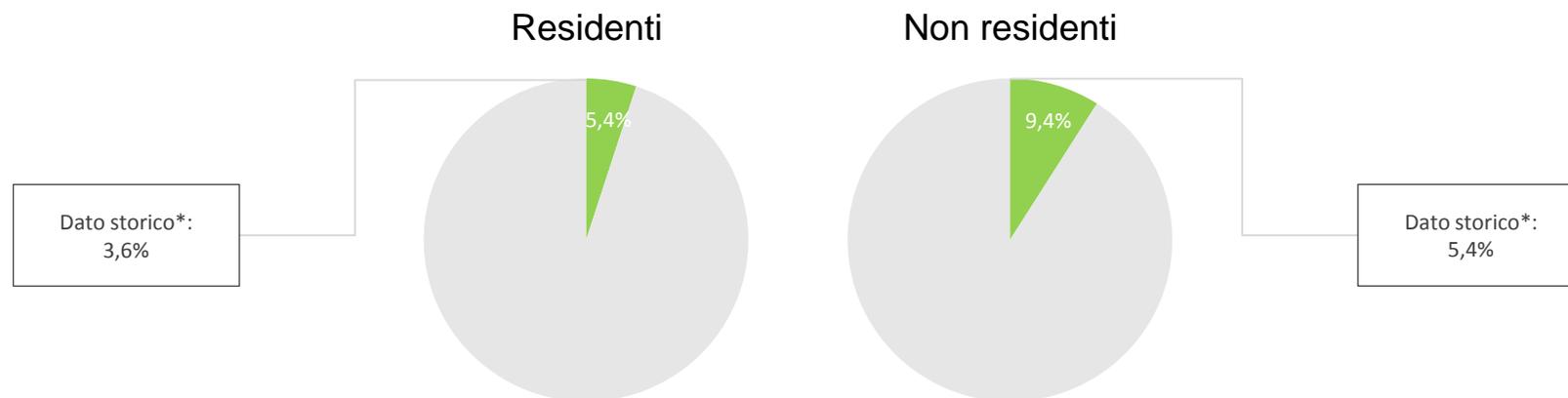
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

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%)

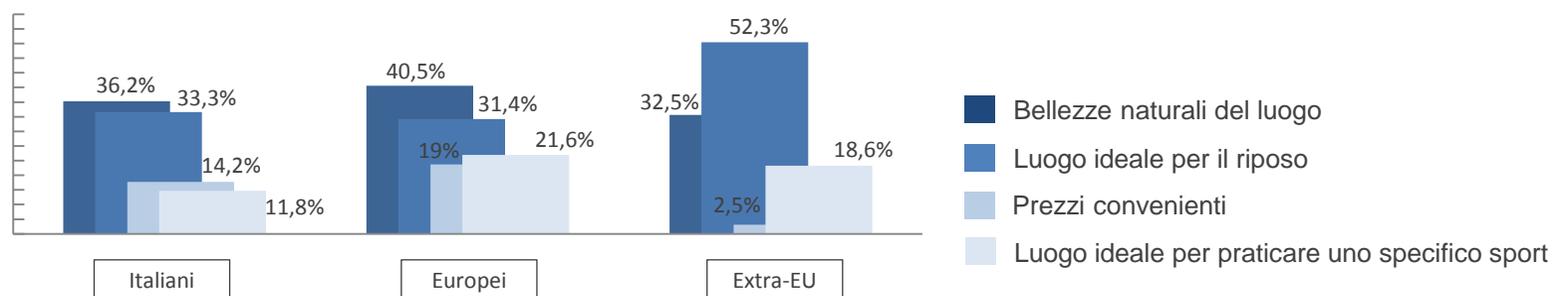
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

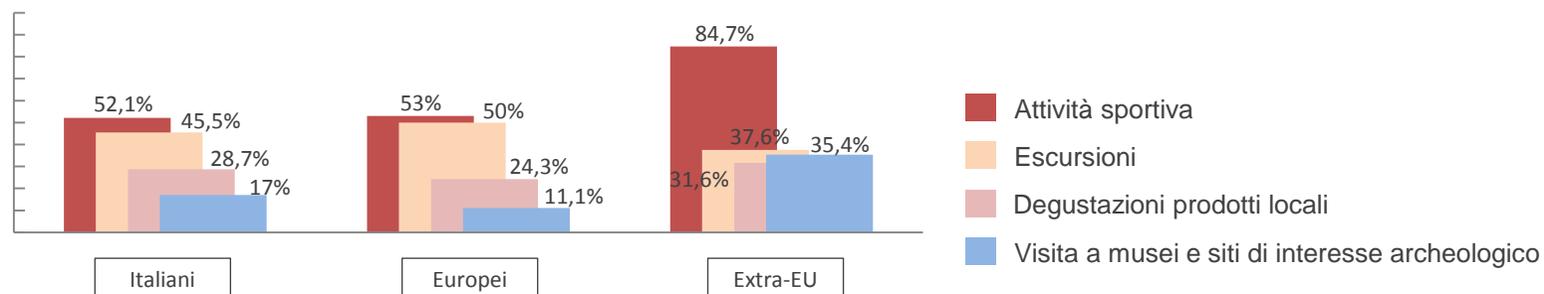
1.3 Mercati turistici affini

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)



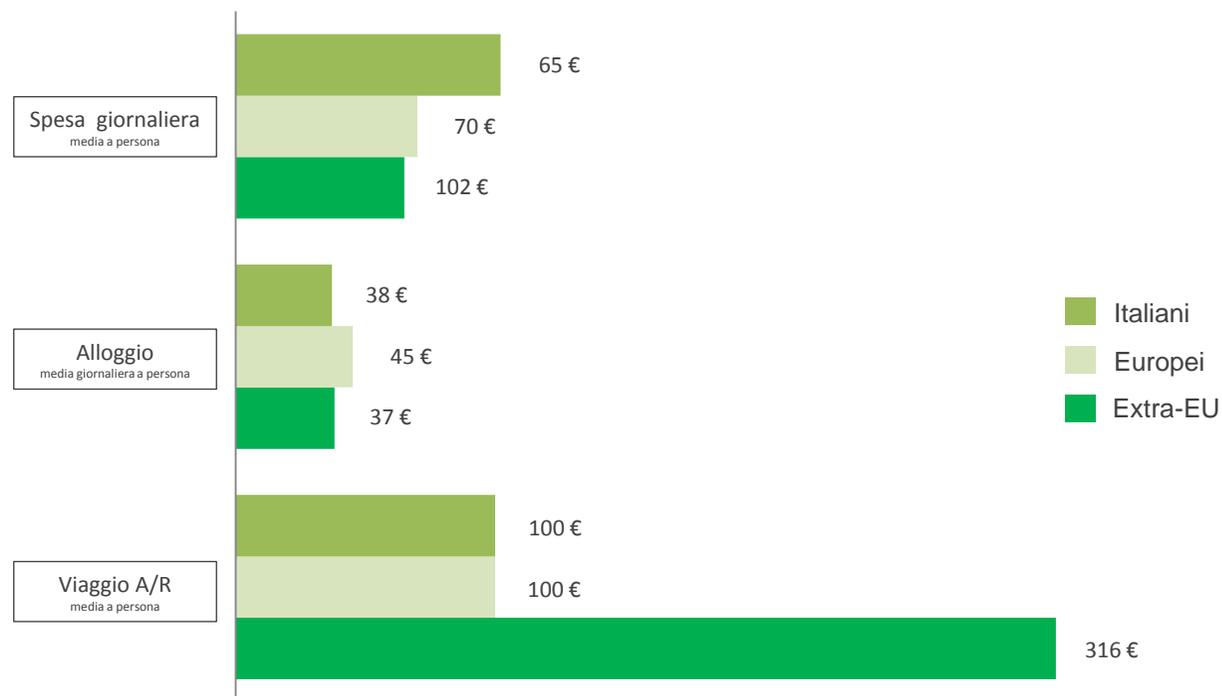
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo della natura, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



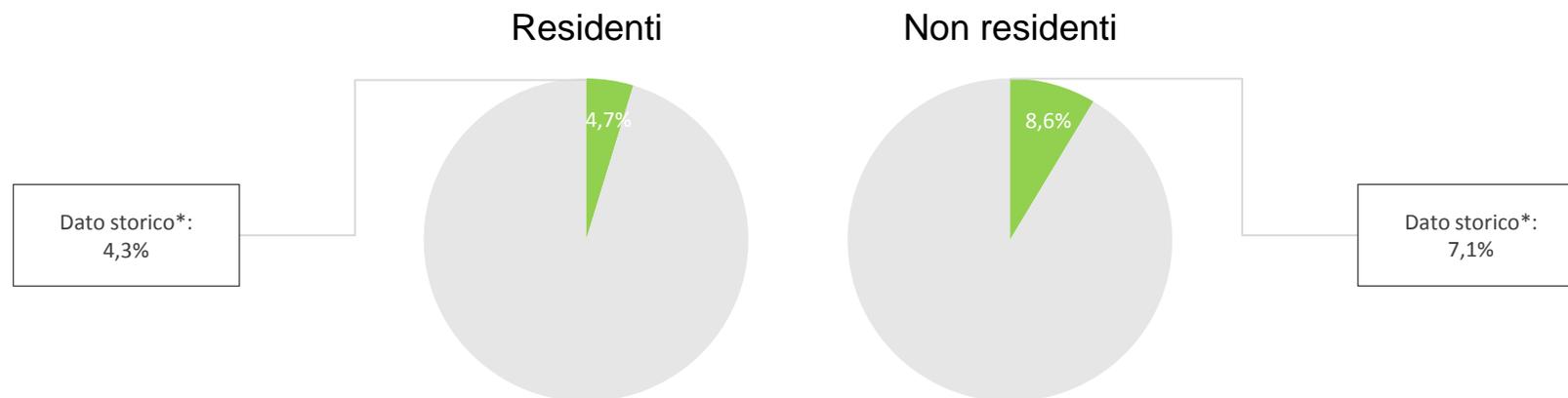
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

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.

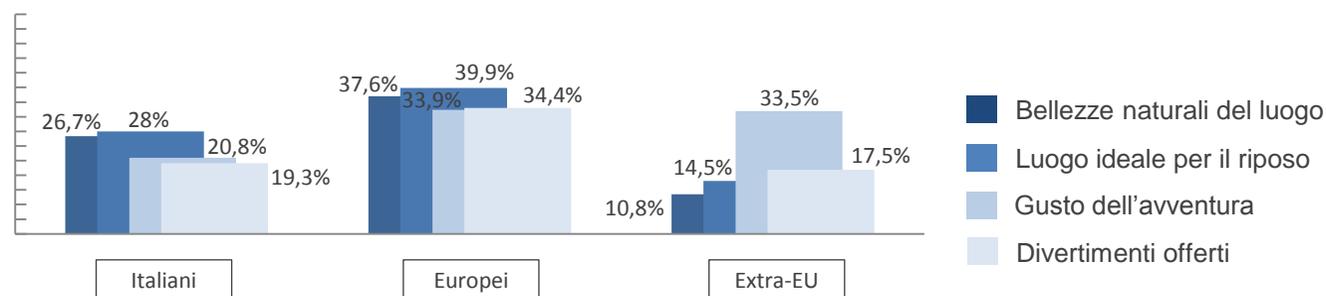
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

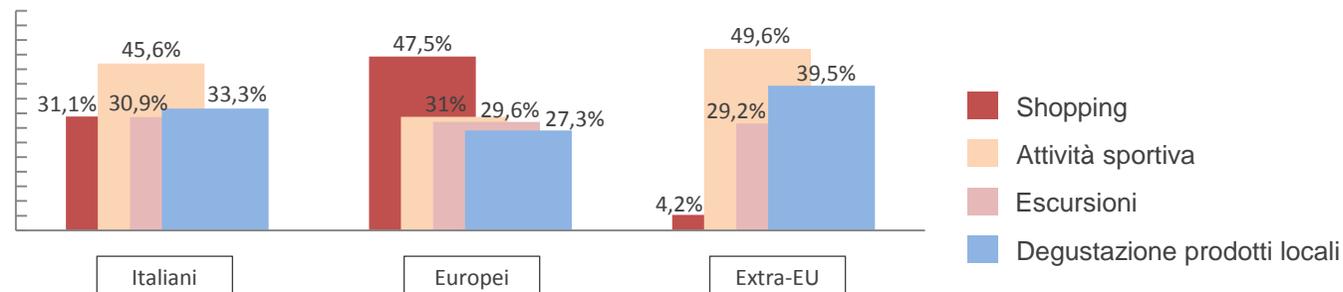
1.3 Mercati turistici affini

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)



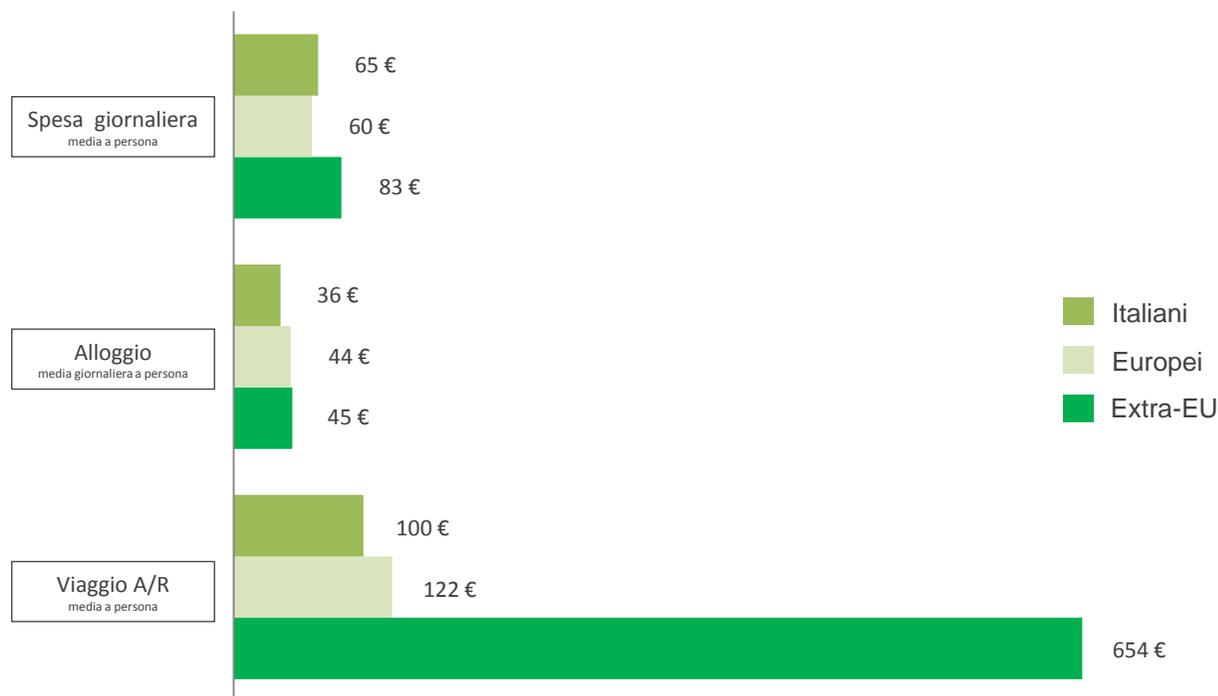
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo enogastronomico, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



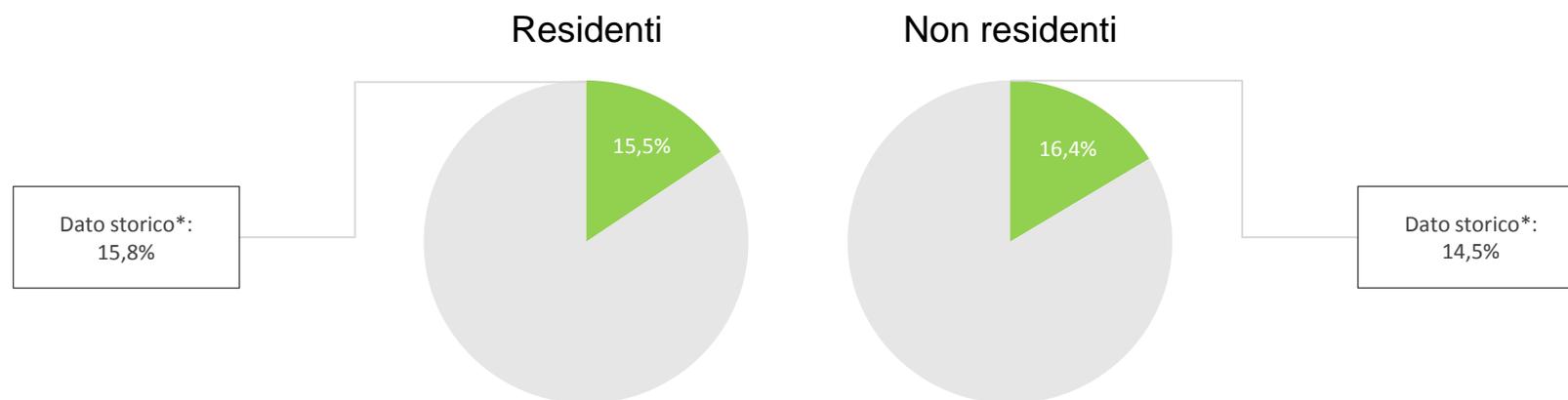
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

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.

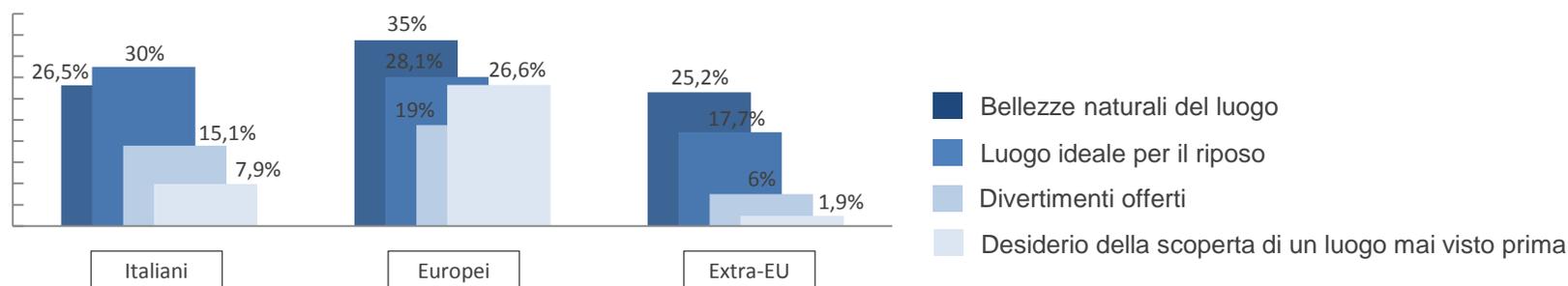
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

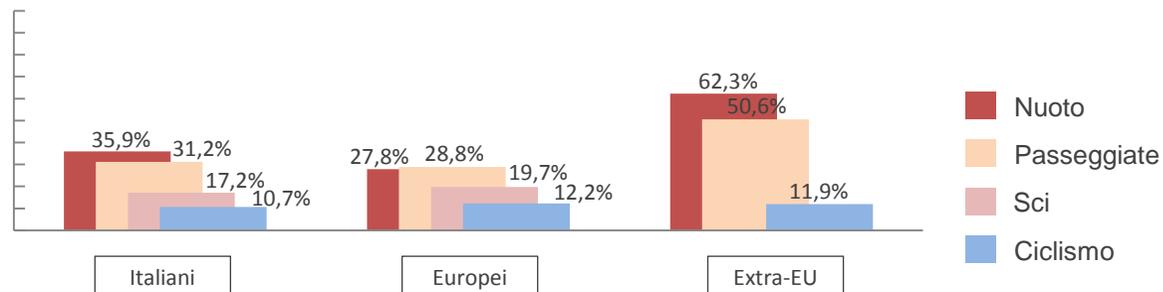
1.3 Mercati turistici affini

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)



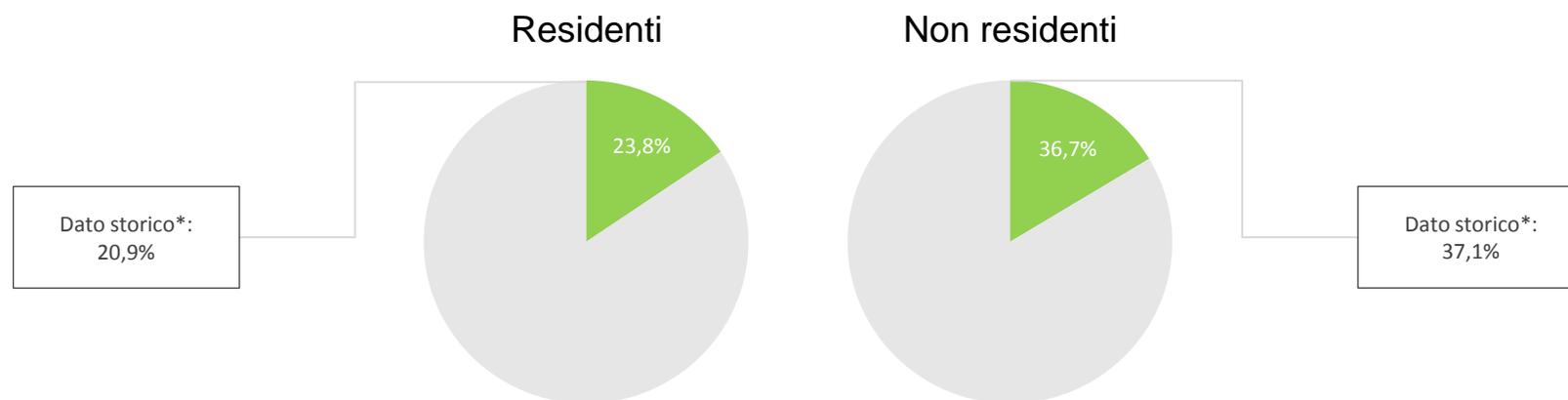
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

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%)

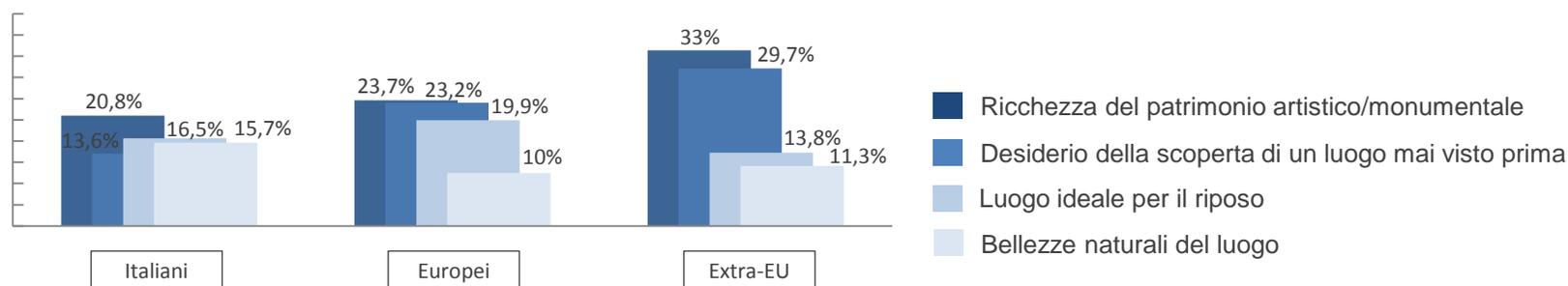
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

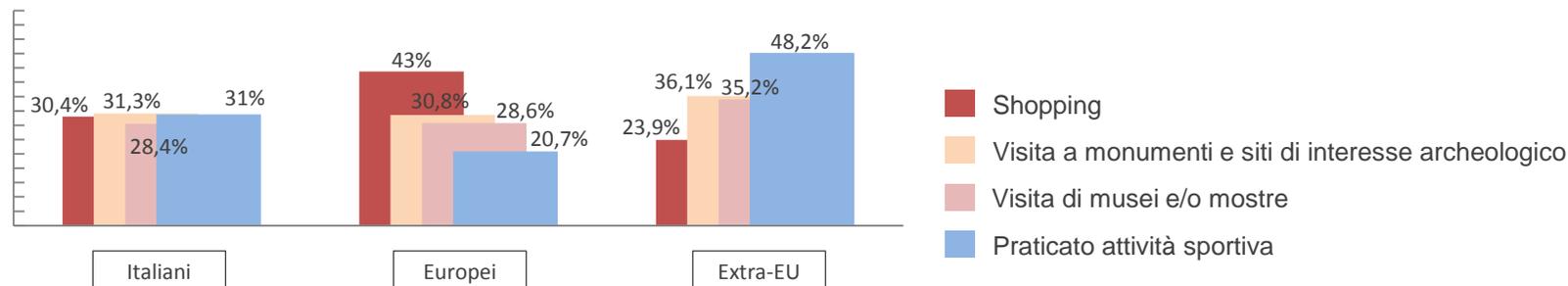
1.3 Mercati turistici affini

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)



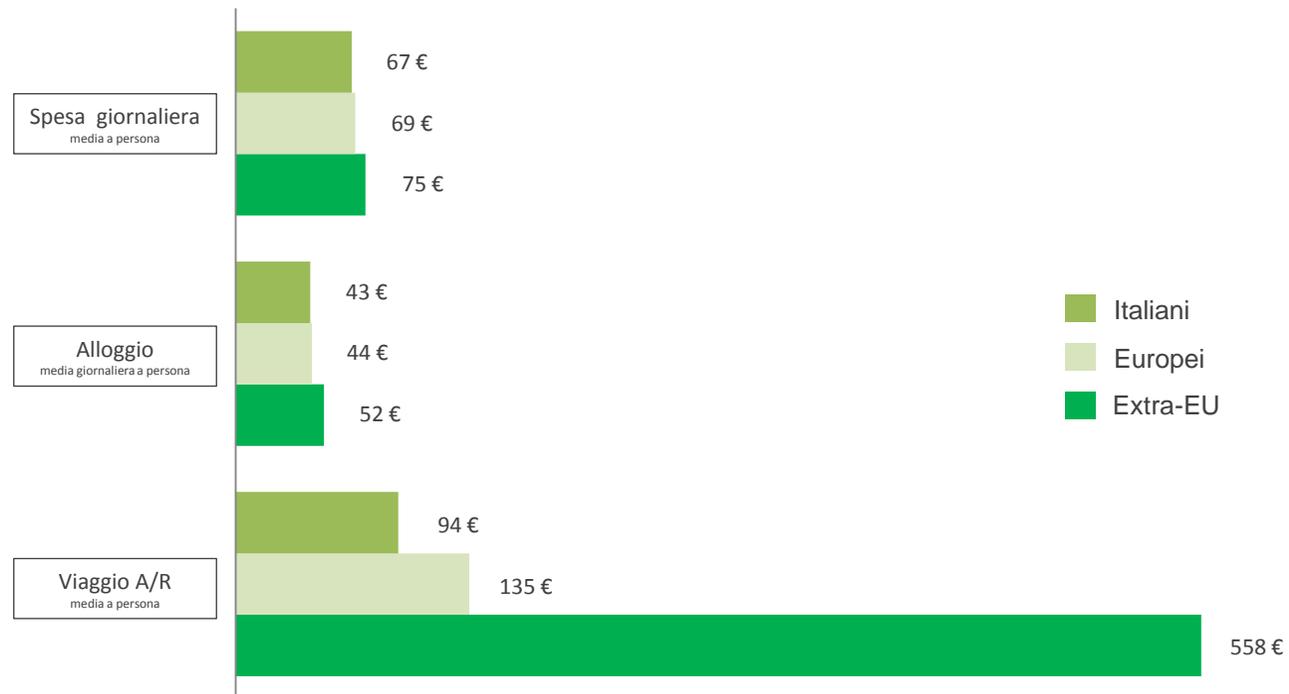
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo delle città, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Fonti, oltre a quelle già citate :

- *Sito Istituzionale Regione Emilia Romagna, <http://www.regione.emilia-romagna.it/>*
- *Sito Ufficiale di Informazione Turistica per la Regione Emilia Romagna, <http://www.emiliaromagnaturismo.it/it>*
- *Sito Ufficiale del Comune di Ferrara, <http://www.comune.fe.it/>*
- *Portale turistico ufficiale della provincia di Ferrara – Ferrara Terra e Acqua, <http://www.ferraterraeacqua.it/it>*
- *Sito sui Parchi, Riserve ed altre Aree Naturali Protette in Emilia-Romagna <http://www.parks.it/regione.emilia-romagna/>*
- *Sito ufficiale UNIONCAMERE Emilia Romagna, <http://www.ucer.camcom.it/>*
- *Enciclopedia online a contenuto libero, <https://it.wikipedia.org/>*
- *Sito Ufficiale Regione Emilia Romagna, Servizio Statistica, Comunicazione, Sistemi informativi geografici, Educazione alla sostenibilità e Partecipazione http://statistica.regione.emilia-romagna.it/servizi-online/statistica-self-service-1/settori-produttivi/copy_of_turismo*
- *Sito ufficiale del Ministero dello Sviluppo Economico <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/>*
- *Sito ufficiale <https://www.piste-ciclabili.com/>*
- *Le Aerofotogrammetrie e le Mappe localizzative sono tratte da Google. Google e il logo Google sono marchi registrati di Google Inc. e sono utilizzati per gentile concessione*



PROTOCOLLO D'INTESA
TRA
AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Emilia Romagna
e
Comune di Ferrara



*per l'avvio di un rapporto di collaborazione finalizzato alla
valorizzazione a rete di immobili pubblici situati nel territorio di Ferrara ed in particolare quelli situati nel
territorio e nei siti patrimonio UNESCO, lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali, fiumi e
arginature golenali per favorire il turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori
ai sensi dell'art. 15 L. n. 241/1990*

L’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, in persona del Direttore Regionale *pro tempore* Antonio Ottavio Ficchi (di seguito denominata anche “Agenzia”)

e

Il Comune di Ferrara, in persona del Sindaco *pro tempore* Dott. Tiziano Tagliani (di seguito denominato anche Ente”)

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 oltre che nuove opportunità di lavoro e occupazione;
- 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 territorio, del paesaggio culturale 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;
- il progetto CAMMINI e PERCORSI punta alla valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, legata al tema del turismo lento, della scoperta di territori e destinazioni anche minori, attraverso mobilità dolce lungo cammini storico-religiosi (Via Francigena, Via Appia, Cammino di Francesco, Cammino di Benedetto, etc.) e percorsi ciclopedonali (VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, etc.);
- in particolare VenTO rappresenta una importante occasione di aggregazione dell'attività di valorizzazione e tutela del Po e del suo territorio, delle istanze della società civile e delle iniziative messe in campo delle associazioni e dagli altri soggetti che costituiranno la "Rete per il Po" come sancito recentemente dai firmatari del *Manifesto per il Po* (manifestoperilpo@gmail.com);
- 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;

nell'ambito del suddetto progetto:

- 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.);*

alla luce di quanto sopra e per l'attuazione di processi di valorizzazione territoriale, il Comune di Ferrara 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;

al riguardo il Comune ha già avviato in tal senso progetti e programmi legati ai temi della mobilità sostenibile e del turismo culturale con l'obiettivo di generare ricadute importanti sul territorio anche dal punto di vista dello sviluppo economico; in tale direzione è rivolto oggi il progetto di riattivazione dell'ex teatro Verdi, progetto inserito nei programmi Regionali POR FESR 2014/2020 ASSE 6 che prevede la realizzazione di un laboratorio aperto sui temi della mobilità sostenibile e del turismo culturale, gestito da

soggetti privati con la realizzazione di attività e servizi ad alto contenuto di innovatività sociale. Con l'Asse 5 si prevede poi la realizzazione della nuova piazza antistante il teatro e il recupero di alcuni baluardi delle mura cittadine con la realizzazione di un *Museo delle mura* per creare un percorso turistico "La Grande Cornice Verde" e ricucire le antiche mura della città di Ferrara rafforzandone l'identità, rendendola più accessibile. Il recupero concreto dei baluardi medievali, e la loro riscoperta insieme a Porta Paola, consentiranno l'apertura di nuovi itinerari turistici, museali e percorsi ciclopedonali;

il Comune e l'Agenzia hanno già in passato avuto momenti importanti di confronto e collaborazione, prima in occasione del Programma Unitario di Valorizzazione di Immobili Pubblici (PUV-FERRARA) con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, N. 241 in data 07/06/2007 e la sottoscrizione dell'Intesa Istituzionale che sancisce il completamento del programma firmato in data 21.12.2015;

il Ministero dell'Interno, il Ministero della Difesa, il Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, la Regione Emilia Romagna, il Comune di Ferrara, l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Demanio hanno sottoscritto in data 12.10.2015 un Accordo ai sensi dell'art. 15 della Legge N. 241/1990 *per l'attuazione di un programma di valorizzazione sostenibile delle aree e degli immobili pubblici di eccellenza della città di Ferrara*;

inoltre in data 16 agosto 2016 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Comune di Ferrara ed Agenzia del Demanio al fine di perseguire i principi di partecipazione e di condivisione nel percorso di elaborazione ed attuazione del progetto del "*Nuovo quartiere*" nell'area "ex MOF-Darsena", che il Comune di Ferrara ha presentato ai fini della procedura di selezione avviata con il bando approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 25 maggio 2016, pubblicato sulla G.U. n. 127 del 1^o giugno 2016;

per proseguire l'attuazione di processi di valorizzazione territoriale, il Comune di Ferrara e l'Agenzia intendono attivare nuove 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 Ferrara 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 oggi dall'immobile di proprietà dello Stato, denominato "CASERMETTA D.A.T. CA' OLMO" sito a Ferrara in Via Ro, 28/A Loc. Boara e dai due edifici di proprietà del Comune di Ferrara denominati "CASA LEA" sito a Ponelagoscuo di Ferrara in Via Padova e "PALAZZONE di MARRARA" situato a Marrara in Via della Cembalina;

VISTI

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;
- l’art. 61, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall’art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l’Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- l’art. 65, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all’Agenzia l’amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l’impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l’acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- l’art. 65, co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l’Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell’Agenzia del demanio all’art. 2, co. 3;
- l’art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001, n. 410 s.m.i. che disciplina la valorizzazione e l’utilizzazione a fini economici dei beni immobili di proprietà dello Stato tramite concessione o locazione ad investitori privati;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.ii.;
- l’art. 112 co. 4 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo il quale “*lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, promuovendo altresì l’integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati*”;
- il D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 recante: “*Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato.*”
- l’art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, il quale estende l’applicabilità dell’art. 3-bis del citato D.L. 25 settembre 2001, n. 351 ai beni immobili appartenenti alle Regioni, alle Province, ai Comuni e ad altri Enti locali;
- l’art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, il quale, al fine di favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, prevede che le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possano essere affidati in concessione d’uso gratuito, non superiore a nove anni a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a 40 anni;
- l’art. 24 D.L. n. 133/2014, conv. in L. n. 164/2014, il quale consente ai Comuni di definire, con apposita delibera, i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi di recupero e riuso di aree e beni immobili inutilizzati e, in generale, per la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, prevedendo eventualmente riduzioni o esenzioni di tributi relativi al tipo di attività sussidiaria posta in essere;
- la legge regionale Emilia-Romagna 24 marzo 2000, n. 20, recante “*Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio*” e ss.mm.ii.;
- la legge regionale Emilia-Romagna 30 luglio 2015, n. 13, recante “*Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni*”;
- la legge regionale Emilia-Romagna 5 giugno 2017, n. 10, recante “*Interventi per la promozione e lo sviluppo del sistema regionale della ciclabilità*”;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 13 dicembre 2016, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze in data 1 febbraio 2017 e pubblicato nella Sezione Amministrazione trasparente sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio;

- la Determinazione n. 76 prot. n.2017/2681//DIR del 23/02/2017 e la determinazione n. 77 prot. 2017/2686/DIR del 23/02/2017 a firma del Direttore dell’Agenzia del Demanio;
- la delibera G.C. del Comune di Ferrara n. 364 PG 92321 del 03.08.2017, con la quale è stata disposta l’approvazione dello schema del presente Protocollo d’Intesa e il Sindaco è stato autorizzato alla sottoscrizione dello stesso.

**Quanto sopra premesso e considerato,
tra**

l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, in persona del Direttore *pro tempore*,
Antonio Ottavio Ficchi

e

il Comune di Ferrara, in persona del Sindaco *pro tempore*, Dott. Tiziano Tagliani

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 Ferrara intendono confermare la condivisione degli obiettivi strategici del progetto CAMMINI E PERCORSI, richiamati in premessa e, anche a tal fine, dare avvio ad un rapporto di collaborazione finalizzato alla condivisione ed attuazione del processo di valorizzazione dei compendi immobiliari pubblici 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 degli immobili denominati:

- “CASERMETTA D.A.T. CA’ OLMO” (Cfr. Allegato A *scheda immobile*);
- “Casa Lea” (Cfr. Allegato B *scheda Immobile*);
- “Palazzone di Marrara” (Cfr. Allegato C *scheda Immobile*).

Il portafoglio immobiliare di riferimento potrà in ogni momento essere ampliato con altri immobili anche di rilevante interesse storico-artistico ricadenti nel territorio di riferimento ed appartenenti allo Stato, al Comune di Ferrara o ad altri Soggetti Pubblici, fatta salva ogni valutazione tecnico-amministrativa dell’Agenzia circa l’opportunità di inserimento nel progetto CAMMINI E PERCORSI o in eventuali altre ulteriori iniziative di valorizzazione.

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 promozione e valorizzazione avviati;

- b. garantire il collegamento con gli altri Soggetti Istituzionali interessati, a partire dalle Amministrazioni Statali e da qualunque altro Soggetto Pubblico o privato coinvolto nel progetto;
- c. fornire, ciascuno per le rispettive competenze, idoneo supporto specialistico nelle analisi di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle singole operazioni, mettendo a disposizione tutte le informazioni e la documentazione tecnico-amministrativa pre-esistente.

4.a Impegni assunti dall’Agenzia del Demanio

Ai fini dell’attuazione del presente Protocollo, l’Agenzia si impegna a:

- nella fase di sviluppo, individuare il più idoneo percorso di valorizzazione per l’immobile statale denominato “CASERMETTA D.A.T. CA’ OLMO” sito a Ferrara in Via Ro 28/A- Loc. Boara, nonché per ciascuno degli immobili del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all’art. 3 del presente Protocollo e in particolare, a partire dal 2018, per “Casa Lea” e “Palazzone di Marrara”, in condivisione con l’Ente di appartenenza;
- 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.

4.b Impegni assunti dal Comune di Ferrara

L’Ente si impegna a:

- individuare *ulteriori ed eventuali* immobili di proprietà da candidare nel portafoglio immobiliare di riferimento, da sottoporre alla preventiva valutazione dell’Agenzia, ai fini dell’ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all’art. 3 del presente Protocollo;
- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all’*iter* di valorizzazione, fornendo il massimo supporto – ove necessario – all’attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa;
- facilitare l’espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare, per quanto di competenza, 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.

Articolo 5

(Tavolo Tecnico Operativo)

Per l’attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente Protocollo, le Parti possono decidere di costituire un TTO composto dai propri rappresentanti delle Parti firmatarie, aperto alla partecipazione di ulteriori Soggetti Pubblici e/o Privati che – a qualsiasi titolo – dovessero essere coinvolti nella strutturazione delle iniziative di valorizzazione:

Laddove istituito, al TTO sono assegnate le seguenti attività, altrimenti svolte congiuntamente dalle Parti:

- ✓ 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 anche ai fini dell’inserimento nel progetto CAMMINI e PERCORSI e di altre eventuali iniziative di valorizzazione, 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 due anni, decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabili su accordo delle Parti.

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

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

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

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

ALLEGATI:

- A. Scheda immobile statale CASERMETTA D.A.T. CA’ OLMO*
- B. Scheda Immobile Casa Lea di proprietà del Comune di Ferrara*
- C. Scheda Immobile Palazzone di Marrara di proprietà del Comune di Ferrara*

Ferrara, lì 4 agosto 2017

Letto, confermato e sottoscritto	Letto, confermato e sottoscritto
Per l’Agenzia del Demanio	Per Il Comune di Ferrara
Il Direttore Regionale Antonio Ottavio Ficchi	Il Sindaco Tiziano Tagliani



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA**

P.G. 98536/2017

AA

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata in data 23 agosto 2017 dall'Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Emilia Romagna tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo e terzo comma del D.P.R. 06-06-2001 n° 380;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che l'area individuata nell'allegata planimetria mediante evidenziazione colorata, dichiarata distinta nel catasto terreni al foglio 82 mappali 40, 41, 42 nel Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con delibera consiliare Prot. 39286 del 10 giugno 2013 e s.m.i., è classificata:

- nella tav. 1 - Rapporti di copertura e di verde: territorio rurale;
- nella tav. 2 - Altezze degli edifici: territorio rurale;
- nella tav. 3 - Densità edilizia: aree agricole del forese;
- nella tav. 4 - Destinazioni d'uso: aree agricole del forese;
- nella tav. 5 - Beni culturali ed ambientali: sito Unesco, aree con vincoli paesistici;
- nella tav. 6- Regole per le trasformazioni: aree a rischio allagamento;
- nella tav. 7 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali: classe 8.

Il suddetto R.U.E. è depositato presso il Servizio Ufficio di Piano.

In base all'art. 15, co. 1, lett. A della L. 183/11, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Allegati:

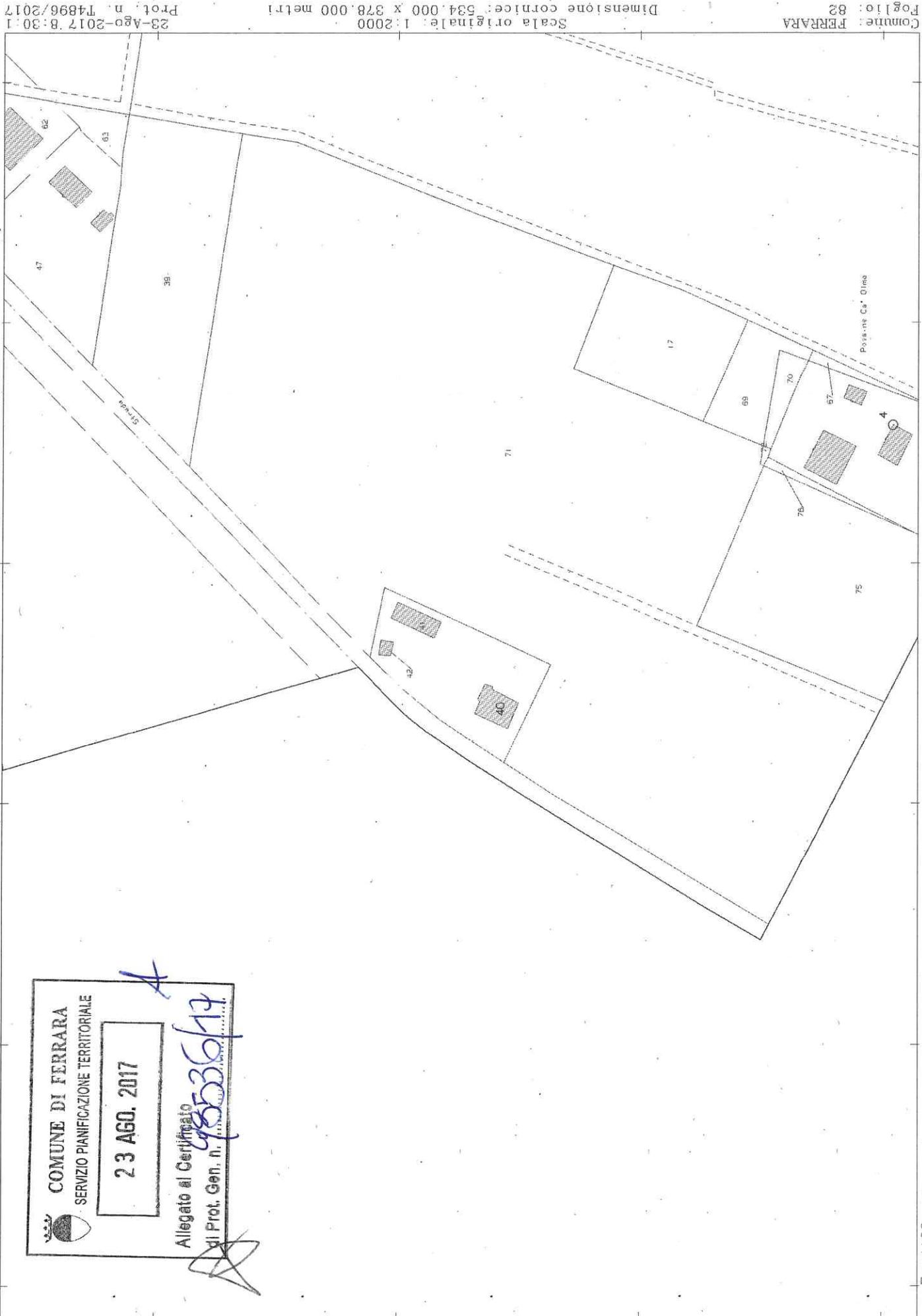
- n° 1 estratto di mappa



Servizio Qualità Edilizia
il dirigente

Arch. Paolo Perelli


COMUNE DI FERRARA
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
23 AGO. 2017
 Allegato al Certificato
 di Prot. Gen. n. 48536/17



N=39000

E=-4100

I Particella: 40

FEBBO 882

7/1 STS
Team



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE
PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
DELL'EMILIA-ROMAGNA

Via Sant'Isaia, 20
40123 BOLOGNA

Tel. 0513397011 - Fax 0513397077

E-mail: dr-ero@beniculturali.it

Bologna,

28 DIC. 2009

➔ **All' Agenzia del Demanio
Filiale Emilia-Romagna
Piazza Malpighi, 11
40123 BOLOGNA**

**Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e Paesaggistici per
le province di Ravenna, Ferrara,
Forlì-Cesena e Rimini
Via San Vitale, 17
48100 RAVENNA**

**e, p.c., alla Soprintendenza per i Beni
Archeologici dell'Emilia-Romagna
Via Belle Arti, 52
40126 BOLOGNA**

**e, p.c., al Comune di Ferrara
Settore Finanze
Servizio Patrimonio
Via Bologna, 469
44100 FERRARA**



Prot. n. **18436**
Class. 34.07.01/12.104

**OGGETTO: FERRARA, loc. Boara - Casermetta D.A.T. Ca' Olmo e pertinenze in Via Ro'.
Fg. 82 part.lla 40, 41, 42. Proprietà: Demanio dello Stato.
Verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004.**

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. n. 16862 del 04/12/2009, questa Direzione Regionale ritiene che l'immobile medesimo **non presenti** i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto l'edificio, costruito entro la prima metà del Novecento a destinazione d'uso militare, non rivela caratteri distintivi significativi né sul piano storico-formale né su quello tipologico e dei materiali impiegati.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di interventi relativi al sottosuolo, quanto previsto dagli artt. 28, 90 e ss. del sopra citato D. Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D. Lgs. 163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

IL DIRETTORE REGIONALE
(arch. Carla Di Francesco)

TC/PFR
4

ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE		CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO	
Denominazione	CASERMETTA D.A.T. CA' OLMO	Superficie territoriale (mq)	2.795,0
Indirizzo	Via Ro, 28/A Località Ca Olmo di Boara	Superficie lorda (mq)	375
Città (Provincia), Regione	Ferrara (FE), Emilia-Romagna	Superficie coperta (mq)	375
Ambito	Urbano	Volume fuori terra (mc)	1.200
Posizione dal centro urbano di riferimento	Extraurbana	GRADO DI FRUIBILITA'	
Coordinate GPS (Lat., Long.)	44°88'49,19"N, 11°70'45,75"E	Accessibilità pedonale	Ottima
Datazione dell'immobile	1940	Accessibilità carrabile	Ottima
		Visitabilità	Media
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. 82 - P. 40 , 41, 42	Fg. 82 - P. 40 , 41, 42	Conforme	Nessuno
STATO CONSERVATIVO*			
ex casermetta militare			
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
Caserma		3	1	0	4,5	No	Mista	CLS armato	In latero- cimento	A falda					

SISTEMA IMPIANTISTICO					
		UTENZE E CONTRATTI	STATO MANUTENTIVO	CONFORMITA'	NOTE
RETE IDRICA	Acqua corrente	Da verificare	Impianto non funzionante	No	
	Acque reflue		Impianto non funzionante	No	
	Fogne		Impianto non funzionante	No	
RETE ELETTRICA	-----	Da verificare	Impianto non funzionante	No	
RETE GAS	-----	Da verificare	Impianto non funzionante	No	
RETE TELEFONICA	-----	Da verificare	Impianto non funzionante	No	
CLIMATIZZAZIONE	-----				
SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE Grande, pluviali, scarichi	-----		Impianto non funzionante	No	
RISALITA MECCANICA Ascensori e/o montacarichi	-----				
PROTEZIONE - SICUREZZA	Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche				
	Antincendio				
ALTRO	Specificare, qualora presente				