AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

Casa Mandamentale “Le Badesse”

Macerata Feltria (PU)

Dicembre 2015

Indice

Premessa

1. Indicazioni progettuali
1.1 La coerenza della proposta
1.2 Principi generali
1.3 Nuove funzioni
1.4 Modalità di intervento

2. Inquadramento territoriale
2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico
2.3 Tessuto socio-economico
2.4 Principali attrattori turistico-culturali
2.5 Localizzazione e descrizione
2.6 Integrazione con il tessuto urbano

3. Immobile
3.1 Inquadramento catastale
3.2 Caratteristiche dell’edificio
3.3 Qualità architettonica e paesaggistica
3.4 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica
3.5 Disciplina urbanistica ed attuativa

4. Strumenti e iter di valorizzazione
4.1 Concessione di valorizzazione – Art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.
4.2 Percorso amministrativo

Premessa

Il complesso immobiliare denominato Casa Mandamentale "Le Badesse", realizzato nell'anno 1986 e utilizzato da allora fino al marzo 2015 dal Ministero della Giustizia quale casa di reclusione, è stato rilasciato dal suddetto Ministero e riconsegnato all'Agenzia del Demanio con verbale di dismissione in data 13 marzo 2015.

A seguito della riconsegna e della verifica dell'inidoneità dell'immobile ai fini del soddisfacimento delle esigenze delle pubbliche amministrazioni dello Stato, nonché di alternative possibilità di valorizzazione, si sono avviati contatti con l'Amministrazione comunale di Macerata Feltria, al fine di individuare percorsi di possibile valorizzazione del bene.
Al riguardo, al termine di tale attività, si è valutata la possibilità e l'opportunità di trasformazione e successivo riutilizzo dell'ex Casa Mandamentale "Le Badesse", attraverso un adeguato iter di valorizzazione, che previa rifunzionalizzazione ai fini civili degli spazi, con importanti investimenti economici non sostenibili direttamente dallo Stato, possa determinare il risultato della valorizzazione del bene, con relativa creazione di valore economico e sociale attraverso gli strumenti di cui alla concessione di valorizzazione a terzi ai sensi del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410.

L'avvio formale dell'attività finalizzata alla valorizzazione dell'ex Casa Mandamentale "Le Badesse", è avvenuto il 13 marzo 2015 con la richiesta in concessione del bene da parte del Comune di Macerata Feltria.

A seguito di incontri avvenuti con il Comune, con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 20 maggio 2015 è stato proposto il recupero dell'ex Casa Mandamentale di Macerata Feltria, da attuarsi previa modifica della destinazione urbanistica, attraverso lo strumento della variante urbanistica al PRG vigente. Il Comune ha proposto, nel merito, il cambio di destinazione d'uso, fermi restando gli indici previsti dal vigente PRG, prevedendo di integrare l'attuale destinazione a "Carcere e Caserme" con le nuove possibili destinazioni "Strutture sanitarie" e "Turistico-ricettiva", preso atto che tali destinazioni costituiscono motivo di rilancio dell'economia locale, fortemente penalizzata dalla chiusura del carcere, anche in considerazione dell'inidoneità del compendio, sia per tipologia costruttiva, che per la mancanza di fenomeni di particolare disagio abitativo nel territorio comunale, ad essere utilizzato per la riduzione del disagio abitativo o per social housing.

Alla luce delle analisi di fattibilità condotte, si è condivisa la modifica delle prescrizioni urbanistiche, con il conseguente aggiornamento degli strumenti di pianificazione comunale vigenti. Poiché la proposta di recupero comporta il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, alla variante urbanistica si è fatto fronte tramite Accordo di programma di cui al D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, come espressamente previsto dall'art. 26 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133.

Tale Accordo di Programma è stato sottoscritto il giorno 19 Ottobre 2015, tra l'Agenzia del Demanio, la Provincia di Pesaro e Urbino e il Comune di Macerata Feltria. Il decreto di approvazione del suddetto Accordo di programma è stato emanato dal Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino con Decreto del Presidente n. 183/2015 del 22/10/2015, a seguito del quale è intervenuto l'assenso da parte del Comune di Macerata Feltria alla conclusione dell'Accordo e alla variante, ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/10/2015.

1. Indicazioni progettuali

1.1 La coerenza della proposta

L’”Avviso di gara”, da pubblicarsi ad opera dell’Agenzia del Demanio, per l’affidamento in concessione di valorizzazione dell’immobile descritto nel presente *Information Memorandum,* punta alla selezione dell’offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri individuati dal disciplinare di gara.

Nel presente *Information Memorandum v*erranno forniti i dettagli descrittivi sull’immobile oggetto di gara e sul contesto di riferimento e verranno richiamate le linee guida alle quali dovranno attenersi le proposte progettuali, in termini di principi generali, di nuove funzioni e di modalità di intervento, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso quei requisiti di qualità che si intendono promuovere.

1.2 Principi generali

Si propone un modello di recupero che punti alla tutela e alla valorizzazione dell’immobile pubblico dismesso e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali adeguati alle specificità del territorio e conformi alla sostenibilità della trasformazione (fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il valore storico-paesaggistico

In relazione al contesto storico e paesaggistico in cui ricade l’immobile oggetto dell’invito, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di “buone pratiche”. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno oggetto di valutazione da parte della Agenzia del Demanio, ai fini della verifica di coerenza degli interventi proposti in relazione all’interesse dell’immobile e alle previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali lo stesso è sottoposto.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

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

Valorizzazione della location

L’idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni dell’immobile con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettando i caratteri di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici, le distanze, il rapporto pieno-vuoto, etc.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

segue

Modello di struttura “Socio-assistenziale”

Nel caso di destinazione socio-assistenziale, le proposte progettuali dovranno essere coerenti con le attività socio-assistenziali e socio-sanitarie che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione dell’immobile. I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali individuate nelle strutture per anziani (Case di riposo/Alberghi per anziani, Case protette, Centri diurni, Comunità alloggio) a strutture per disabili (Centri socio-riabilitativi, Centri residenziali e semiresidenziali), o per minori (Comunità educativa e di tipo familiare, Centri Diurni).

Modello di struttura “Turistico-ricettiva”

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva, le proposte progettuali dovranno essere coerenti con le attività turistico–ricettive e culturali che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione dell’immobile. I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc… All’offerta strettamente ricettiva potranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, etc…).

Trasformabilità ed economicità dell’iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno alla reale trasformabilità dell’immobile attraverso interventi edilizi specifici ed altamente qualificati, nel rispetto dei principi di buona tecnica costruttiva. Le offerte economiche terranno conto dei costi di trasformazione legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell’iniziativa.

Sostegno all’iniziativa

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

1. Indicazioni progettuali

1.3 Nuove funzioni

Aspetti generali

Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di trasformazione dell’immobile, della tipologia architettonica e del taglio dimensionale, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri dell’edificio, valorizzandone le potenzialità. Le trasformazioni e valorizzazioni contemplate rilevano due possibili nuove funzioni:
- Socio-assistenziale
- Turistico-ricettiva

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

Attività turistico-ricettive alberghiere

Sono attività ricettive alberghiere quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante:

- ✓ Alberghi,
- ✓ Motels,
- ✓ Villaggi-albergo,
- ✓ Residenze turistico alberghiere,
- ✓ Alberghi diffusi,
- ✓ Bed & Breakfast organizzati in forma imprenditoriale,
- ✓ Residenze della salute – beauty farm,
- ✓ Ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi ricollegabili a uno o più delle precedenti categorie.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.3 Nuove funzioni

segue

Attività turistico-ricettive extra-alberghiere

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

- ✓ Esercizi di affittacamere,
- ✓ Attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast,
- ✓ Case per ferie,
- ✓ Strutture ricettive – residence,
- ✓ Ostelli per la gioventù,
- ✓ Attività ricettive in esercizi di ristorazione,
- ✓ Alloggi nell’ambito dell’attività agrituristica,
- ✓ Foresterie per turisti,
- ✓ Fattorie didattiche,
- ✓ Agriturismi,
- ✓ Centri soggiorno-studio, campus, campi soggiorno-lavoro (archeologia, restauro, agricoltura, etc.),
- ✓ Ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi ricollegabili a uno o più delle precedenti categorie.

Attività turistico-ricettive all’aperto

Le attività ricettive all’aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili:

- ✓ Villaggi turistici,
- ✓ Campeggi,
- ✓ Campeggi nell’ambito delle attività agrituristiche,
- ✓ Parchi di vacanza,
- ✓ Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all’ospitalità,
- ✓ Ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi ricollegabili a uno o più delle precedenti categorie.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.3 Nuove funzioni

segue

Per quanto riguarda la funzione **Socio-assistenziale** le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano attività socio-assistenziali e socio-sanitarie caratterizzate sia da soluzioni più tradizionali, come strutture per anziani, sia da strutture riservate a disabili o a minori:

Strutture per anziani
Le strutture per anziani sono delle strutture socio-assistenziali perlopiù residenziali, di norma destinate ad accogliere, temporaneamente o permanentemente, anziani autosufficienti e non che necessitano di una vita comunitaria e di reciproca solidarietà:

- ✓ Case di riposo - Alberghi per anziani,
- ✓ Case protette,
- ✓ Centri diurni assistenziali,
- ✓ Comunità alloggio,
- ✓ Residenza protetta.

Strutture per disabili
Le strutture per disabili sono delle strutture socio-sanitarie perlopiù residenziali, destinate ad accogliere, temporaneamente o permanentemente, cittadini portatori di handicap di età di norma non inferiore ai 14 anni. :

- ✓ Centri socio-riabilitativi,
- ✓ Residenze protette,
- ✓ Centri residenziali e semiresidenziali.

Strutture per minori
Le strutture per minori sono delle strutture socio-assistenziali residenziali e non, di norma destinate ad accogliere, temporaneamente o permanentemente, preadolescenti ed adolescenti ai quali la famiglia non sia in grado di assicurare temporaneamente le proprie cure, o per i quali non sia possibile - per un periodo anche prolungato - la permanenza nel nucleo familiare originario:

- ✓ Comunità educativa,
- ✓ Comunità di tipo familiare,
- ✓ Centri diurni.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Modalità di intervento

Principi generali

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

L’idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo “sostenibile”, legati alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità e dell’efficienza energetica.

In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come la trasformazione funzionale dei manufatti ed il loro eventuale nuovo assetto distributivo ed impiantistico debbano avvalersi, nei limiti del possibile, sia degli opportuni adeguamenti normativi, in materia di standard dimensionali e sicurezza, sia dei principi di minimo impatto, compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell’intervento

L’idea di progetto punterà l’attenzione sull'unitarietà dell’ex carcere e dei suoi elementi costitutivi, sul recupero delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell’organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell’ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione del grado di trasformabilità degli edifici in relazione alle reali possibilità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.).

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

Sarà preferito un approccio progettuale che garantisca la “riconoscibilità” dell’impianto originario, in considerazione delle precise tipologie architettoniche esistenti, codificate quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l’introduzione in aggiunta all’esistente di sole strutture leggere, removibili in materiale eco-compatibile.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.4 Modalità di intervento

segue

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori “storici” e di memoria del bene tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.
Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni.
Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nella riqualificazione funzionale (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.
Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d’impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, per quanto possibile, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché le tracce di situazioni significative stratificatesi nel corso della storia del compendio, lasciando comunque evidenza di tali situazioni pregresse in modo da renderle riconoscibili dal restante organismo architettonico. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Soluzioni distributive

contempleranno: la leggibilità delle parti originarie dell'organismo edilizio; la percorribilità interna attraverso ampliamenti o ridimensionamenti del connettivo (adeguamento alla normativa vigente); la compatibilità tecnica relativa all'inserimento, interno ed esterno, di collegamenti verticali meccanici e non (ascensori e/o corpi scala, montacarichi e scale antincendio); l' eventuale rimozione delle parti incongrue.

Soluzioni impiantistiche

contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente; la minor compromissione delle apparecchiature murarie (strutture verticali) e, l’utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.4 Modalità di intervento

segue

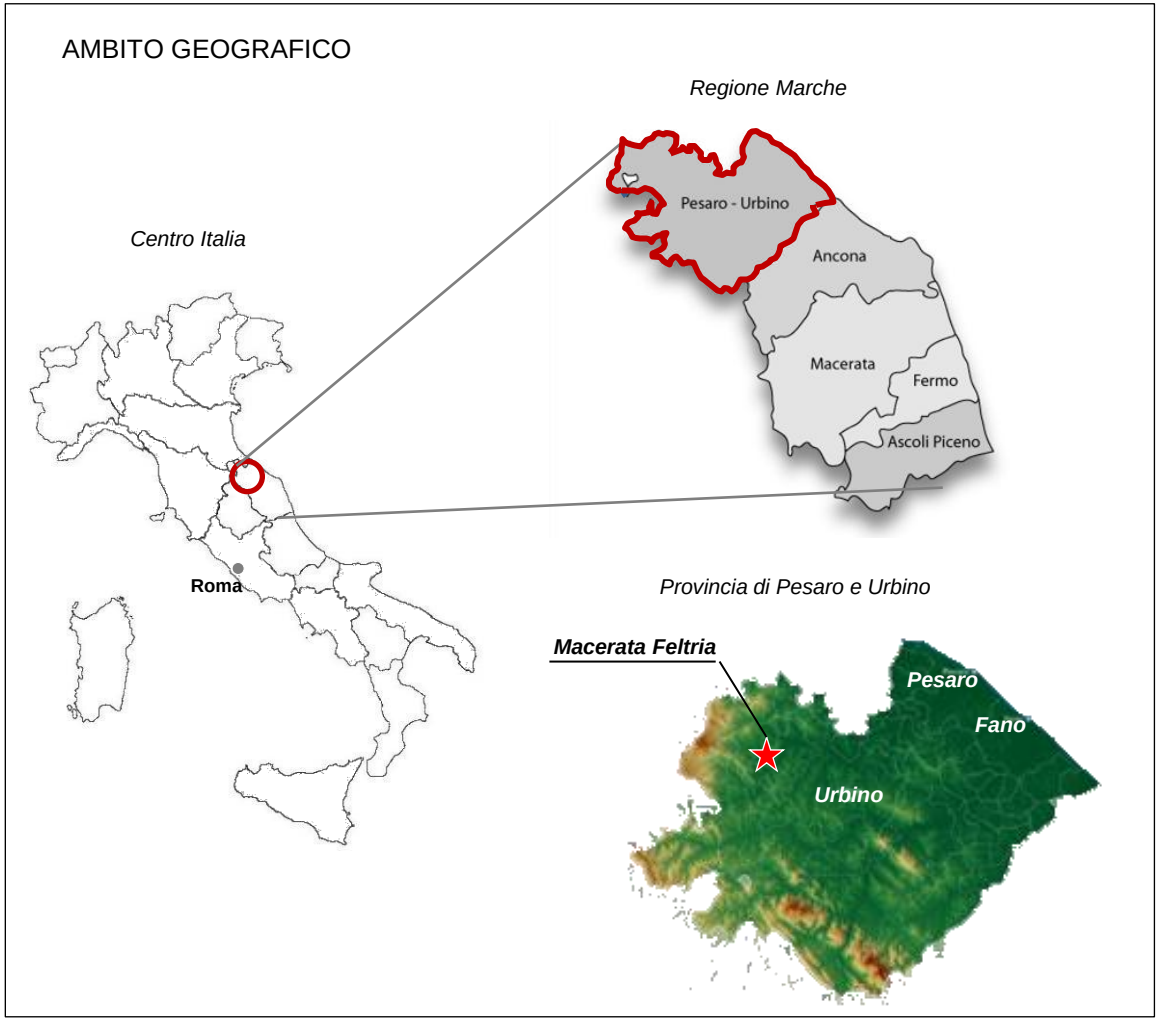
Accessibilità e adattabilità

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

La qualità progettuale verrà anche considerata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti (ad esempio dimensionamenti e caratteristiche per cabine ascensore; rampe, servizi igienici, spazi di sosta e parcheggi), con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità, Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l’edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. (art. 2 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236). Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.
L’integrazione di nuovi componenti in complessi edilizi esistenti pone, tra gli altri problemi, quello della compatibilità tra le caratteristiche architettoniche dell’edificio e le caratteristiche dimensionali e configurative dei nuovi componenti da installare. A tal proposito, appare particolarmente significativo il controllo, in fase di progetto, delle modifiche di aspetto indotte dall’applicazione di elementi tecnici e/o impiantistici sull’involucro architettonico.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

LEGENDA

- ★ *Macerata Feltria*
- Rete autostradale
- Superstrada
- Strada statale
- Strada provinciale
- Linea ferroviaria

continua

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

segue

Principali collegamenti

L’Ex Casa Mandamentale “Le Badesse” è inserita nel tessuto urbano della città di Macerata Feltria.
Il Comune di Macerata Feltria, ubicato al centro dell’Italia, è ben collegato con il resto dell’Italia e con l’Europa, essendo inoltre facilmente raggiungibile dalle regioni limitrofe (Emilia Romagna Toscana e Umbria) con tempi di percorrenza medio brevi. Il Comune è anche facilmente raggiungibile dagli aeroporti e i porti presenti nella zona, tramite una buona rete di autostrade e strade statali e provinciali. La sua posizione centrale la rende infatti facilmente accessibile, con i seguenti mezzi di trasporto:

In auto

A14 Bologna – Taranto
Casello di Pesaro (44 km)

A1 Milano – Napoli
Casello di Arezzo (109 km)

Strada Europea – E45
Ravenna - Perugia

Strada Europea – E78
Fano - Arezzo

In treno

Stazione di Pesaro (50 km)
Stazione di Rimini (50 km)
Sono servite da Trenitalia con treni frecciabianca, intercity e regionali sulle direttici Milano-Lecce, Torino-Lecce e Venezia-Lecce.

In aereo

Rimini-San Marino (44 km):
Aeroporto “Federico Fellini”
Ancona (104 km):
Aeroporto “Raffaello Sanzio”
Perugia (124 km):
Aeroporto “S. Francesco d’Assisi”
Bologna (176 km):
Aeroporto “Guglielmo Marconi”
Firenze (188 km):
Aeroporto “Amerigo Vespucci”

Gli aeroporti sono facilmente raggiungibili tramite rete autostradale.

In nave

Porto di Ancona (120 km)
Porto di imbarco internazionale
Porto di Ravenna (126 km)
Porto di imbarco internazionale

I porti sono collegati direttamente alla rete autostradale.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Tessuto socio-economico

Macerata Feltria è ubicata nella zona della Provincia di Pesaro e Urbino denominata Montefeltro che, nella sua concezione allargata, conta 36 comuni. Il Montefeltro è situato nella parte Nord Ovest delle Marche a ridosso dei confini con la Repubblica di San Marino e la Regione Emilia Romagna a Nord, con la Regione Toscana ad Ovest e con la Regione Umbria a Sud.

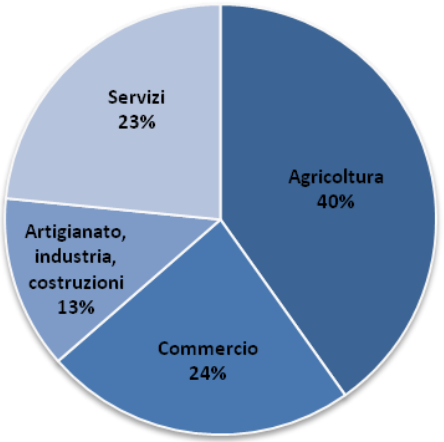
Nel Montefeltro, l’integrazione del Patrimonio storico-monumentale nel paesaggio dà vita ad un “valore diffuso” che caratterizza l’intero territorio. Il tessuto culturale è caratterizzata da una trama diffusa che connette la città al territorio, gli spazi naturali a quelli urbanizzati. Il territorio del Montefeltro racchiude, infatti, un cospicuo patrimonio di beni culturali ed ambientali tale da configurare l’area come “grande parco culturale”. Infatti, l’area è fortemente caratterizzata da numerosi siti di rilevanza architettonica e storico-culturale, ben integrati con un’identità legata ad una elevata qualità ambientale e paesaggistica del territorio. L’ambiente e il patrimonio sono a loro volta molto legati alla vita sociale della popolazione e all’attività artigianale tradizionale che riveste ancora un importante ruolo economico e sociale. Il patrimonio è inoltre arricchito da numerosi appuntamenti e momenti di aggregazione che sviluppano un intenso flusso turistico di alta qualità e, di riflesso, un turismo di ritorno dalla riviera adriatica adiacente.

I dati confermano che oltre il 70% del turismo in entrata nel Montefeltro è concentrato nel periodo estivo, e di questo una parte proviene anche da zone limitrofe sviluppando un turismo escursionistico di tipo sostanzialmente giornaliero, sottolineando anche un trend di arrivi e presenze che mostra un cambiamento di rotta dei flussi, i quali, pur mantenendo un buon livello di presenze, hanno visto crescere gli arrivi in misura maggiore, in termini percentuali.

Altro elemento caratterizzante del Montefeltro sono le numerose attività artigianali che alimentano le produzioni tipiche locali, rappresentando già attualmente un fattore di successo e costituendo una risorsa produttiva non solo da tutelare, in quanto testimonianza di un settore che sopravvive con difficoltà su un mercato nazionale fortemente concorrenziale, ma anche da valorizzare dal punto di vista della qualità e dell’immagine a da consolidare sul mercato.

L’area del Montefeltro presenta inoltre una grande quantità di terme, sorgenti di acque sulfuree e di acque minerali, capaci di rispondere alle esigenze di una utenza alla ricerca di relax, benessere e salute. Una delle stazioni termali più importanti è proprio quella di Macerata Feltria.

Un ulteriore aspetto è la potenzialità della domanda turistica e di visitabilità del patrimonio culturale dell’area proveniente dalla Riviera Adriatica, sia della regione Marche che dell’Emilia Romagna. Al turismo di mare si abbinano sempre più spesso percorsi culturali di una o due giornate che potrebbero vedere naturali sbocchi nel Sistema del Montefeltro.



Le imprese situate nel territorio di Macerata Feltria sono circa 240 suddivise nei settori di attività riportati nel grafico rappresentato.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Principali attrattori turistico-culturali

Patrimonio storico – culturale:
Palazzo del Podestà - Museo Civico Archeologico e Paleontologico
Palazzo Antimi-Clari (residenza patrizia del XVII secolo)

Patrimonio naturalistico:
Parco Naturale Regionale del Sasso Simone e Simoncello

Terme:
Pitinum thermae (sorgenti naturali di acque sulfuree)

Enogastronomia:
Salumi, vini DOC e Olio extra vergine di oliva D.O.P.

		TURISTICITA’ E RICETTIVITA’ - 2013		
INDICATORE	CATEGORIA	MARCHE	PROV. PESARO E URBINO	COMUNE MACERATA FELTRIA
Tasso di turisticità	Alberghiere	400.462	513.117	-
	Complementari	493.978	462.064	-
Densità di turisticità	Alberghiere	627,39	647,96	-
	Complementari	773,89	583,5	-
Tasso di ricettività	Totale Località	140.558	96.305	4.138
Densità di ricettività	Totale Località	421,71	218,39	2,09

Fonte: Osservatorio Nazionale del Turismo

- Il **tasso di turisticità** misura il livello di "affollamento" turistico in un determinato periodo (anno o mese) indicando il numero di turisti presenti ogni 100.000 abitanti (presenze/100.000 abitanti)
- La **densità turistica** è data dal rapporto tra il numero di presenze (il numero delle notti trascorse dai turisti) e la superficie del territorio e indica il numero di turisti per km^2 (presenze/ km^2)
- Il **tasso di ricettività** indica il numero di posti letto ogni 100.000 abitanti (letti/100.000 abitanti)
- La **densità ricettiva** indica il numero di posti letto per km^2 (letti/ km^2)

continua

2. Inquadramento territoriale

2.4 Principali attrattori turistico-culturali

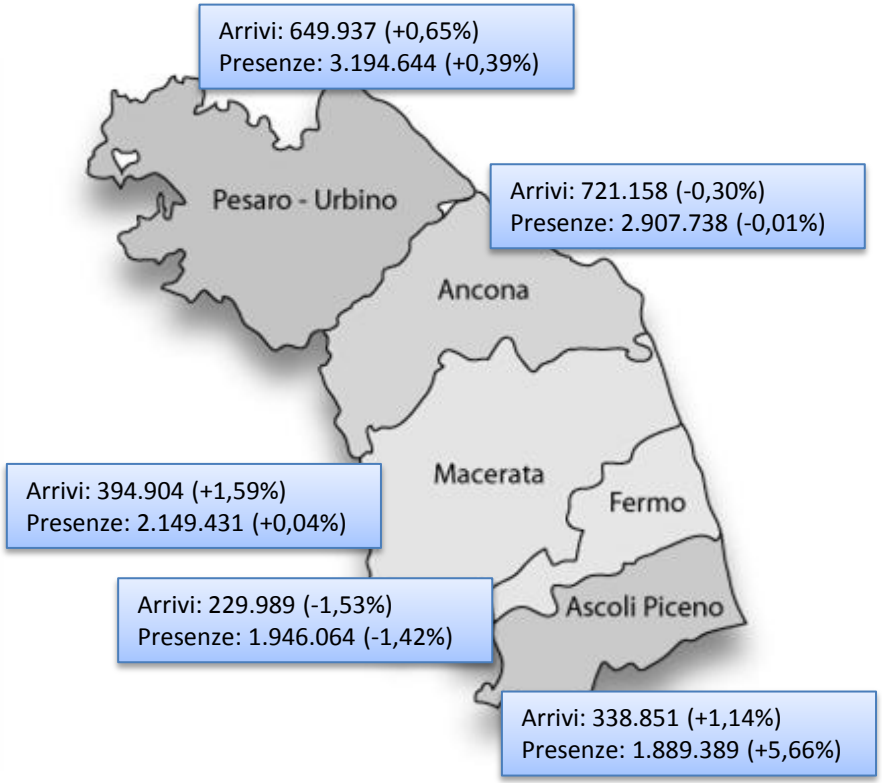
segue

Nel 2014 il turismo marchigiano ha registrato valori positivi sia negli arrivi sia nelle presenze, in controtendenza con il dato nazionale che, in entrambi i casi, presenta segni negativi. I risultati ottenuti premiano le attività messe in campo in Italia e all’estero. Nonostante la forte contrazione generalizzata della spesa destinata alle vacanze, le Marche sono riuscite ad intercettare le esigenze dei turisti, soprattutto internazionali.

	ITALIA	MARCHE	
	Var. 2013	Quantità 2014	Var. 2013
Totale arrivi	- 0,63%	2.286.839	+ 0,34%
Totale presenze	- 1,82%	12.087.266	+ 0,72%
Arrivi italiani	---	1.880.958	+ 0,01%
Presenze italiani	---	9.926.263	+ 0,30%
Arrivi stranieri	---	405.881	+ 1,90%
Presenze stranieri	---	2.161.003	+ 2,70%

	MACERATA FELTRIA (anno 2014)		
	Alberghieri	Esercizi compl.	Totale
Arrivi italiani	1.164	548	1.712
Presenze italiani	9.625	1.511	11.136
Arrivi stranieri	564	56	620
Presenze stranieri	11.478	139	11.617

* Fonte: Elaborazione Regione Marche - Osservatorio Regionale del Turismo (Fonte Strutture Ricettive e Centri IAT)



2. Inquadramento territoriale

2.5 Localizzazione e descrizione

Macerata Feltria è situata nel cuore della vallata compresa tra i fiumi Foglia e Conca in una posizione equidistante rispetto ai maggiori centri del Montefeltro: Urbino, San Leo e San Marino.
La città affonda le sue radici in epoca romana nel municipio documentato dal III sec. a.C. di Pitinum Pisaurense.

L’agglomerato urbano è distinto in: *Castello* (sec. XI-XIV), a forma piramidale con alla sommità la Torre Civica, e *Borgo* (sec. XVI).

I dintorni di Macerata Feltria, percorsi da strade e sentieri che si snodano tra le colline o s’inerpicano sui colli, presentano ancora una natura incontaminata, sia pure segnata dalla presenza secolare dell’uomo e del suo lavoro.

continua

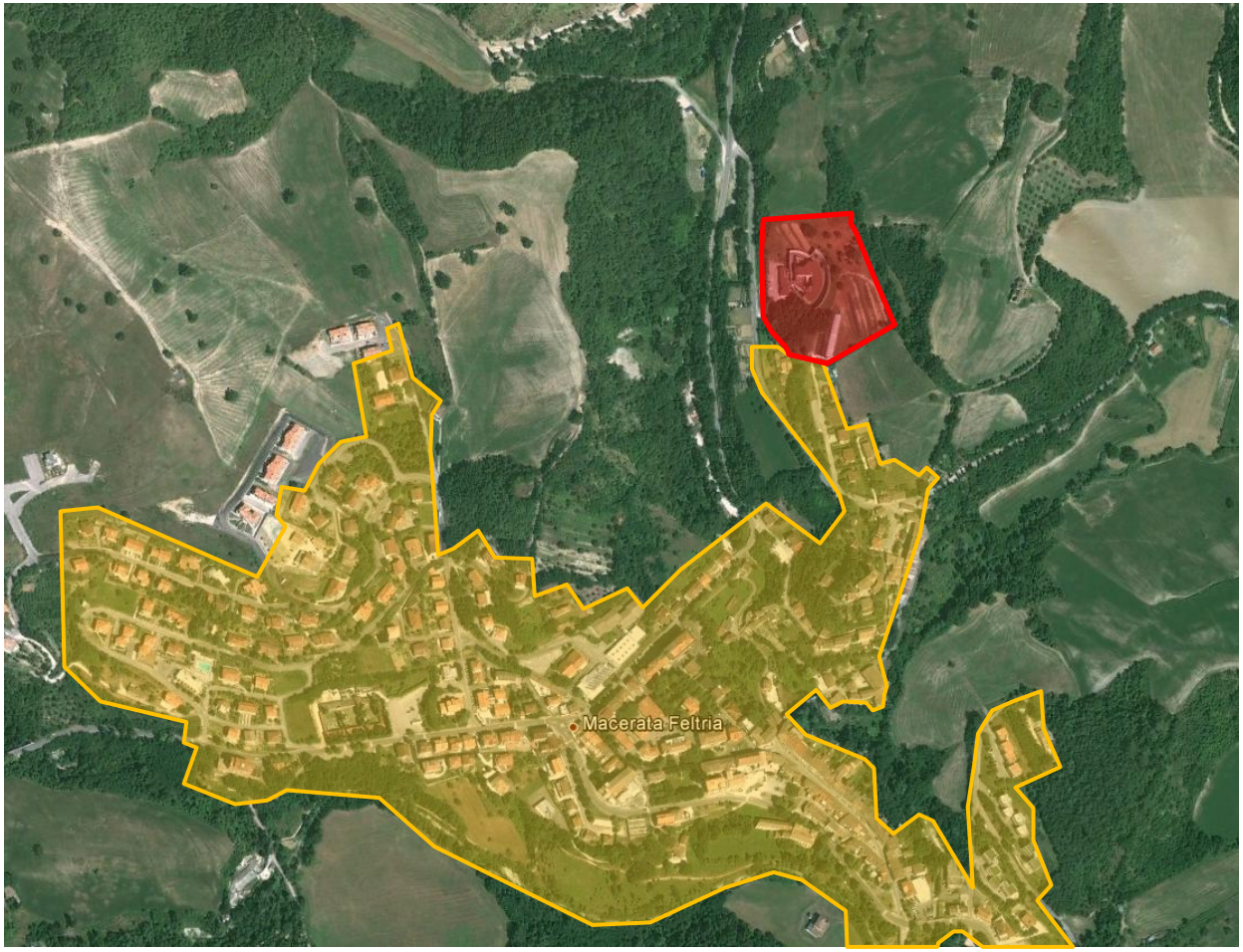
2. Inquadramento territoriale

2.5 Localizzazione e descrizione

segue

Il centro di Macerata Feltria
Nei pressi dell'odierno abitato sorse un tempo il municipio romano di *Pitinum Pisaurense* di cui, nel corso degli anni, sono affiorati numerosi reperti. Sull'area del municipio distrutto dai Goti intorno all'anno 552, fu ricostruito il nuovo nucleo abitato in forma di 'castello' fortificato sul colle più vicino, a ridosso della valle del torrente Apsa. Nel tardo 1400, quando il comune si staccò dal territorio romagnolo entrando a far parte del ducato di Urbino, il borgo venne ampliato sull'area del vecchio mercato, seguendo le nuove concezioni urbanistiche rinascimentali.

Ex Casa Mandamentale “Le Badesse”
Il complesso edilizio, realizzato nell’anno 1986, sorge nell’immediata periferia del centro abitato di Macerata Feltria, in via Le Badesse, in zona prossima alla Strada Provinciale che collega Macerata Feltria a Mercatino Conca.



Zona centrale e semicentrale del comune di Macerata Feltria

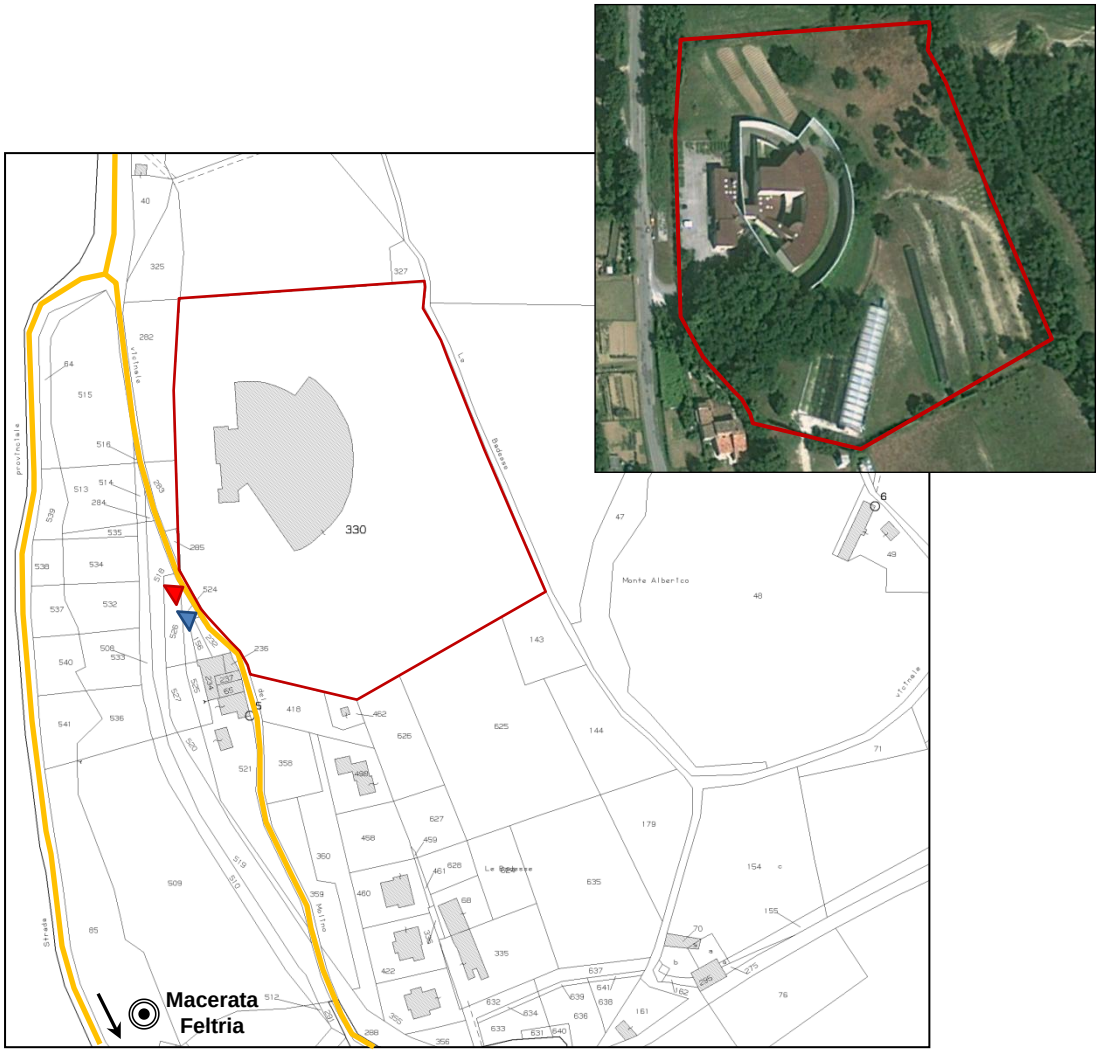
Area su cui sorge l’Ex Casa Mandamentale “Le Badesse”

2. Inquadramento territoriale

2.6 Integrazione con il tessuto urbano

Ex Casa Mandamentale “Le Badesse”
Il compendio sorge su di un lotto di forma quasi rettangolare, di proprietà demaniale.
Tale area è accessibile da via Le Badesse, strada vicinale che si dirama dalla Strada Provinciale SP2 che collega Macerata Feltria a Mercatino Conca.

Il complesso edilizio, interamente delimitato da una recinzione costituita da paletti e rete metallica che corre lungo il perimetro del lotto demaniale, è accessibile da un unico ingresso con cancello ad apertura automatica che funge da accesso sia carrabile che pedonale .



LEGENDA

- Accesso carrabile
- Accesso pedonale
- Viabilità
- Recinzione struttura

3. Immobile

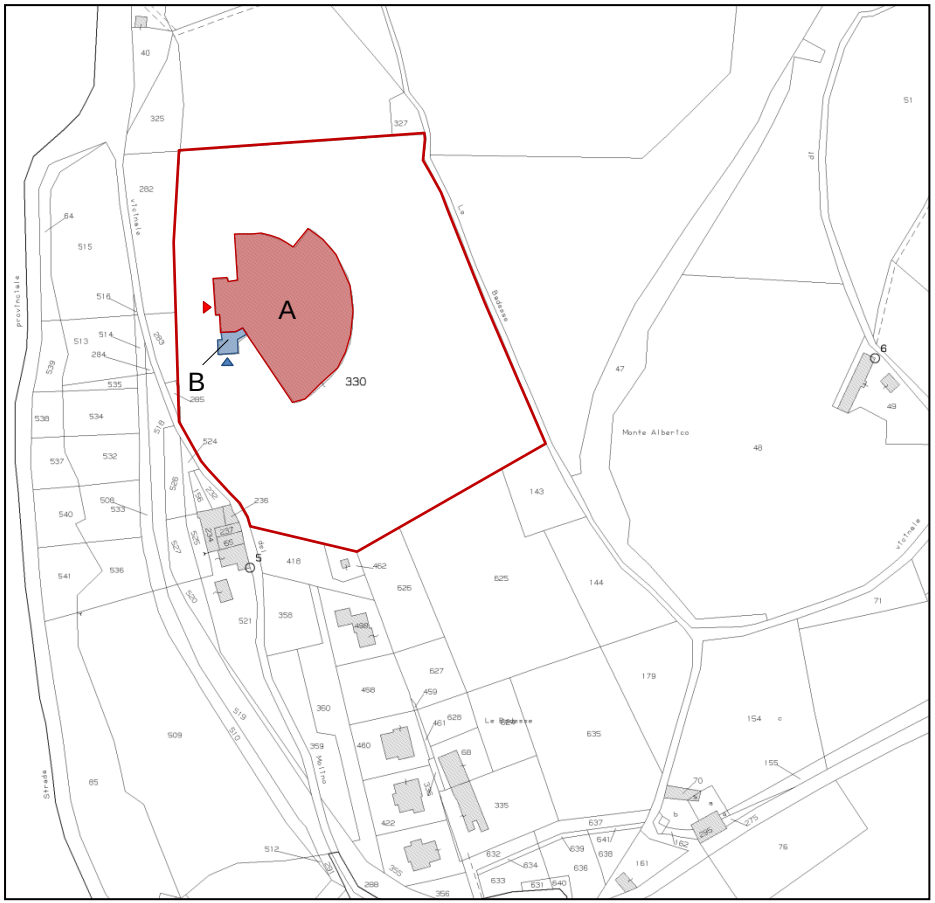
3.1 Inquadramento catastale

Riferimenti
Comune di Macerata Feltria (PU)

Sezione
Unica

Catasto
NCT : fg. 33 particella 330
NCEU: fg. 33 particella 330 sub. 1 e sub. 2

Intestatario
Demanio dello Stato



Ex Casa Mandamentale “Le Badesse”
Il compendio sorge su di un lotto di forma quasi rettangolare, di proprietà demaniale. L’area scoperta è adibita in parte a piazzale pavimentato (area antistante l’ingresso al fabbricato) e in parte a giardino e orto con relativi camminamenti e aree a verde (zona retrostante l’immobile).
Il complesso edilizio è articolato in due corpi di fabbrica (identificati con distinti subalterni) con accessi indipendenti:

- ***Fabbricato A – Carcere*** (sub. 2): corpo di fabbrica di forma ellittica irregolare disposto su tre piani con seminterrato; all’interno i locali operativi sono nettamente divisi ed indipendenti dal nucleo penitenziario.

- ***Fabbricato B – Uffici e alloggio*** (sub. 1): corpo di fabbrica adiacente il precedente, composto al piano terra da laboratori e al piano primo da alloggio di servizio.

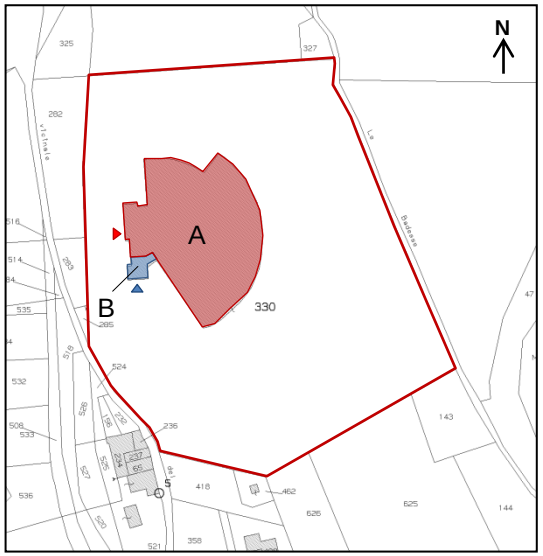
3. Immobile

3.2 Caratteristiche degli edifici

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA Ex Casa Mandamentale “Le Badesse”

FABBRICATO A – Carcere

L’edificio è caratterizzato da una forma ellittica irregolare, ove i locali operativi, situati ad Ovest (area regolare con locali a pianta rettangolare), sono nettamente divisi ed indipendenti dal nucleo penitenziario, situato ad Est (area irregolare con locali caratterizzati da pareti curve).
Lo schema distributivo attuale denota una scansione modulare degli spazi, legata prettamente al tipico uso penitenziario per il quale l’edificio è stato realizzato: i locali tecnici sono localizzati al piano seminterrato, l’area operativa è circoscritta ai piani rialzato, ammezzato e terra, mentre il nucleo penitenziario, caratterizzato da celle e refettori, è limitato ai soli piani primo e secondo.
La struttura portante centrale (zona refettorio) è costituita da un telaio con travi e pilastri collegati alla base da cordoli, mentre la fondazione è realizzata con setti in c.a. posti alla profondità di circa 8 metri. Le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterizio e travetti in c.a. precompresso.
Le strutture portanti verticali del perimetro (zona celle) sono invece realizzate con murature da due teste in mattoni pieni che poggiano su cordoli di fondazione in c.a. e si sviluppano in senso longitudinale all’edificio, mentre gli orizzontamenti sono anch’essi realizzati con solai in laterizio e travetti in c.a. precompressi.



FABBRICATO B – Uffici e alloggio

Tale fabbricato, costruito in adiacenza a quello principale, è caratterizzato da due piani fuori terra con accessi indipendenti, collegati tramite scala sita all’esterno dell’immobile.
La struttura verticale a monte è costituita dalla muratura di cinta in c.a., con fondazione su setti in c.a., mentre la struttura centrale e a valle è costituita da telai in c.a. con solai in latero-cemento e travetti in c.a. precompresso.

DETTAGLIO DELLE SUPERFICI

Fabbricato A - Carcere

Piano seminterrato	mq	152
Piano rialzato	mq	75
Piano ammezzato	mq	147
Piano terra	mq	465
Piano primo	mq	620
Piano secondo	mq	620

Fabbricato B – Uffici e alloggio

Piano terra	mq	51
Piano primo	mq	102
Balcone	mq	7

Esterno – Corte e cortili

Cortili interni	mq	258
Cortile perimetrale	mq	1.414
Corte esterna	mq	17.686

CONSISTENZE STATO DI FATTO

Consistenze totali del complesso

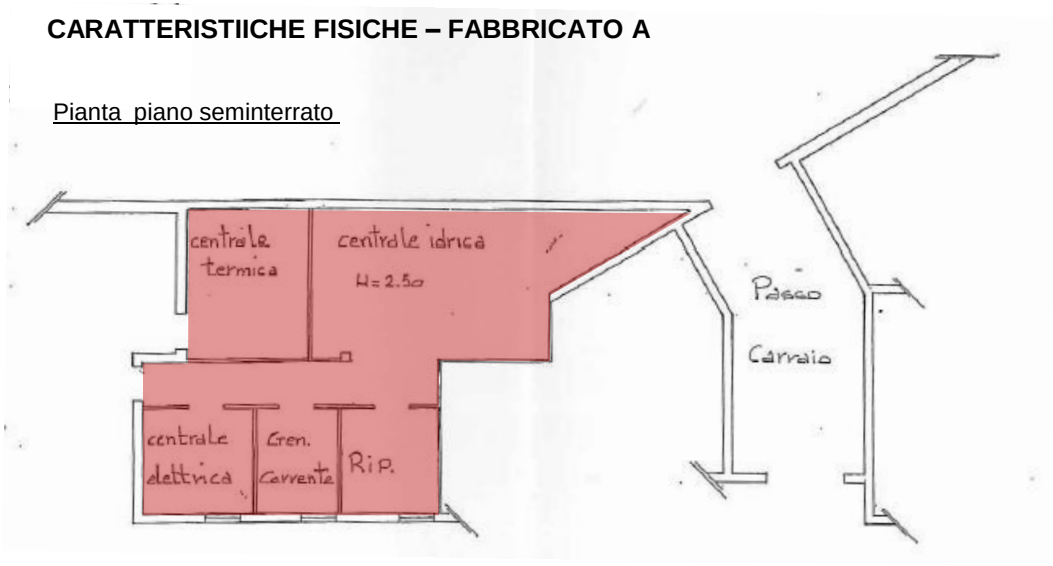
superficie totale	mq	20.504
superficie scoperta	mq	19.358
superficie coperta	mq	1.146
s.u.l.	mq	2.232
volume	mc	7.718

3. Immobile

3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTIICHE FISICHE – FABBRICATO A

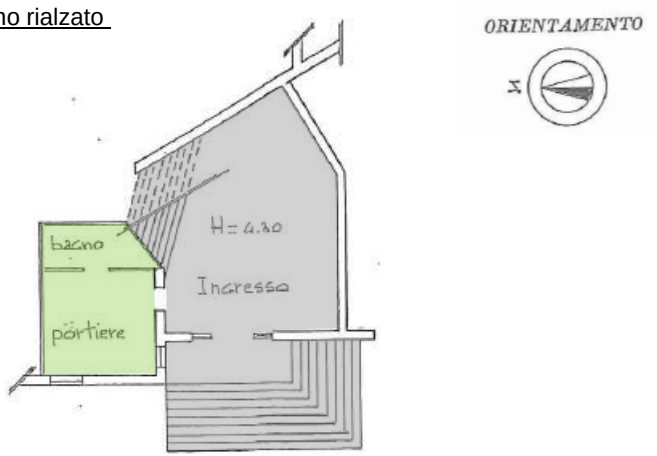
Pianta piano seminterrato



LEGENDA

- Spazi di distribuzione
- Locali tecnici/magazzini
- Locali operativi

Pianta piano rialzato



Piano seminterrato
Tale piano si sviluppa su una superficie di circa 152 mq, ed è destinato per maggior consistenza a locali tecnici (gruppo elettrogeno, centrale termica, centrale elettrica, cenrale idrica) ed in parte a ripostiglio.

Piano rialzato
Tale piano è composto da un ampio ingresso, locale portierato e bagno, per una superficie complessiva di 75 mq.

Piano ammezzato
Tale piano è destinato al reparto logistico della struttura, con ampio androne che permette l’accesso alla parte del complesso riservata al “servizio d’istituto”, per una consistenza complessiva di 147 mq.

Pianta piano ammezzato

3. Immobile

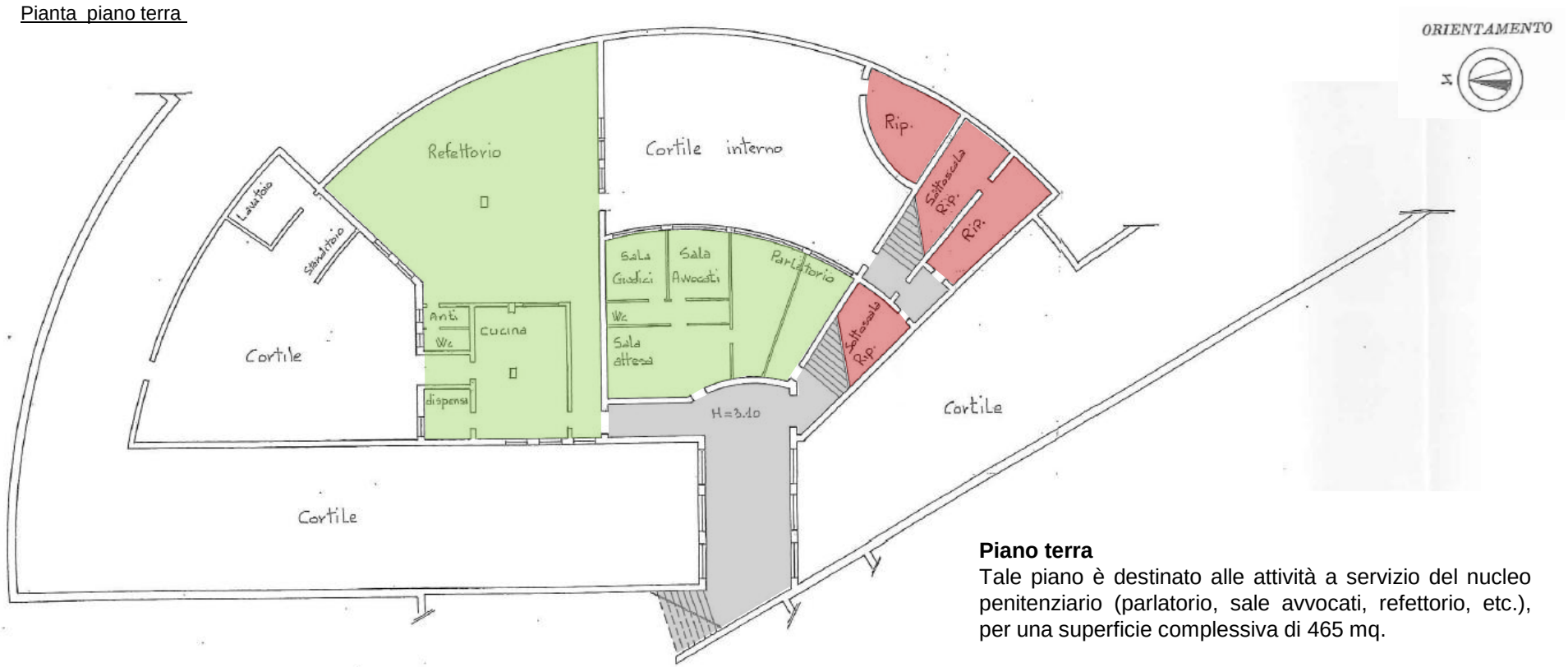
3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTIICHE FISICHE – FABBRICATO A

LEGENDA

- Spazi di distribuzione
- Locali tecnici/magazzini
- Locali operativi

Pianta piano terra



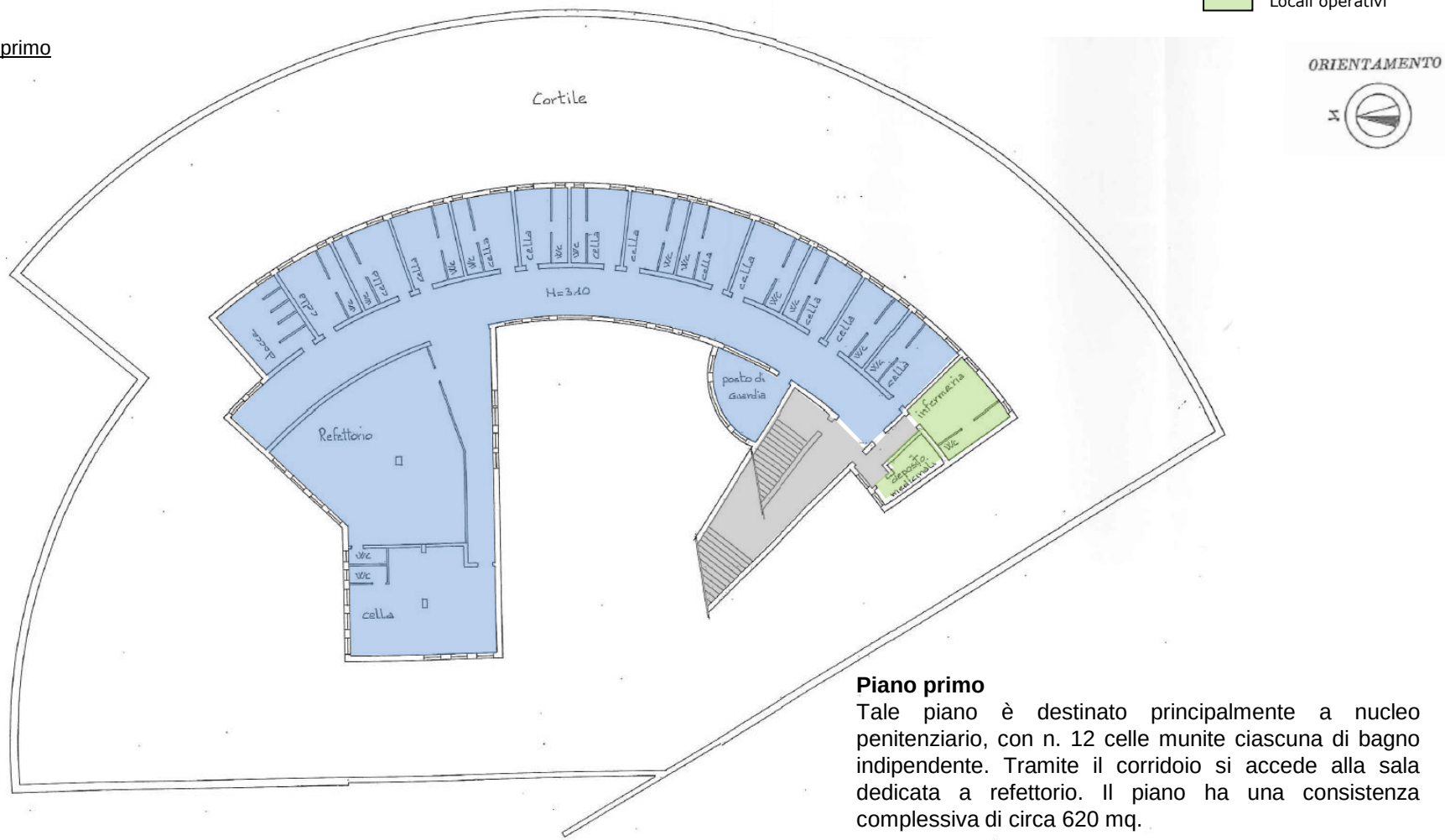
Piano terra
Tale piano è destinato alle attività a servizio del nucleo penitenziario (parlatorio, sale avvocati, refettorio, etc.), per una superficie complessiva di 465 mq.

3. Immobile

3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTIICHE FISICHE – FABBRICATO A

Pianta piano primo



Piano primo

Tale piano è destinato principalmente a nucleo penitenziario, con n. 12 celle munite ciascuna di bagno indipendente. Tramite il corridoio si accede alla sala dedicata a refettorio. Il piano ha una consistenza complessiva di circa 620 mq.

3. Immobile

LEGENDA

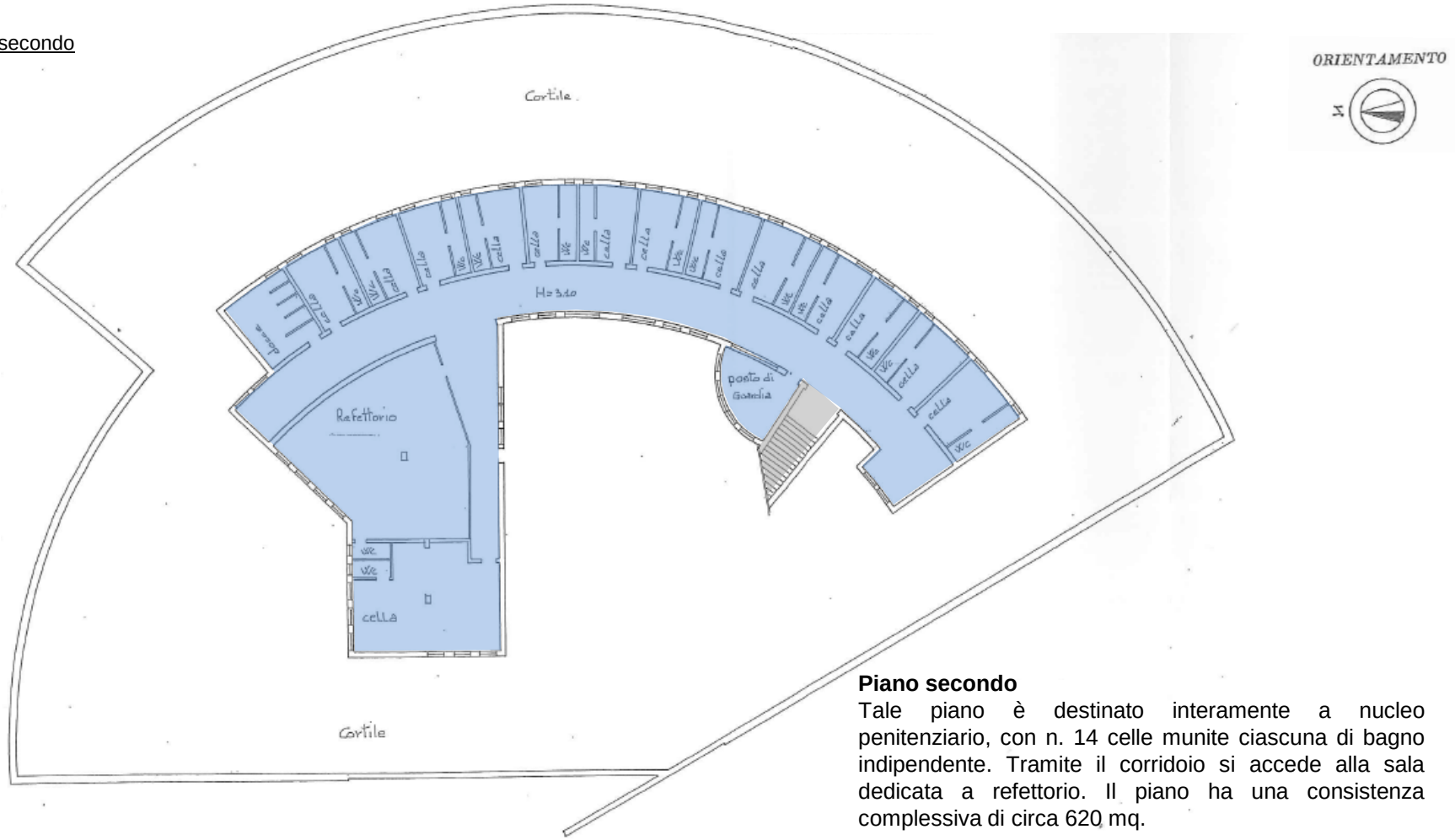
Spazi di distribuzione

Nucleo penitenziario

3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTIICHE FISICHE – FABBRICATO A

Pianta piano secondo



Piano secondo

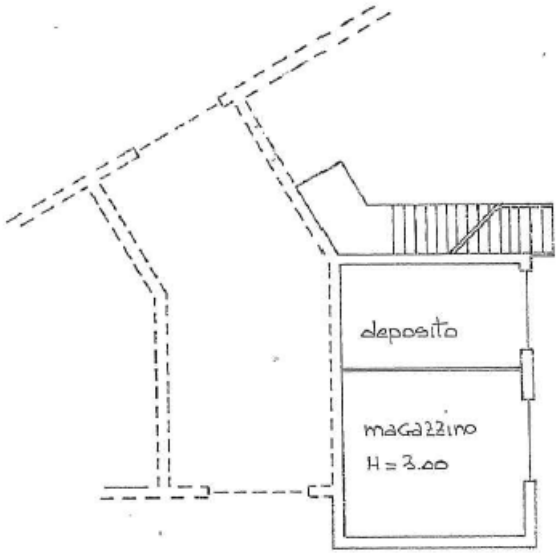
Tale piano è destinato interamente a nucleo penitenziario, con n. 14 celle munite ciascuna di bagno indipendente. Tramite il corridoio si accede alla sala dedicata a refettorio. Il piano ha una consistenza complessiva di circa 620 mq.

3. Immobile

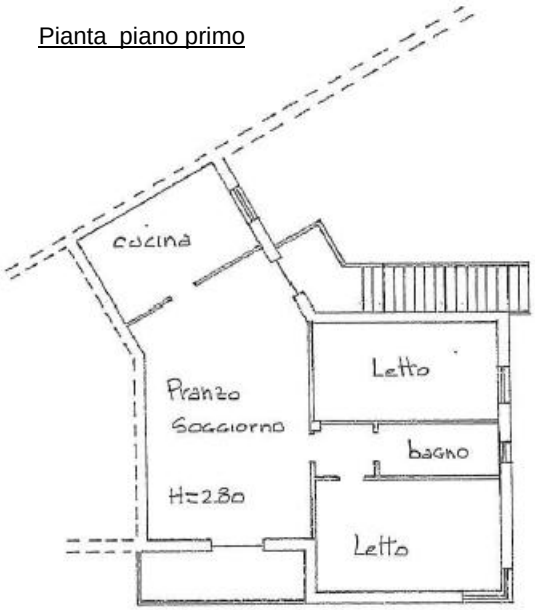
3.2 Caratteristiche degli edifici

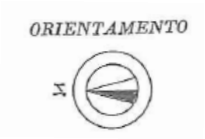
CARATTERISTIICHE FISICHE – FABBRICATO B

Pianta piano terra



Pianta piano primo





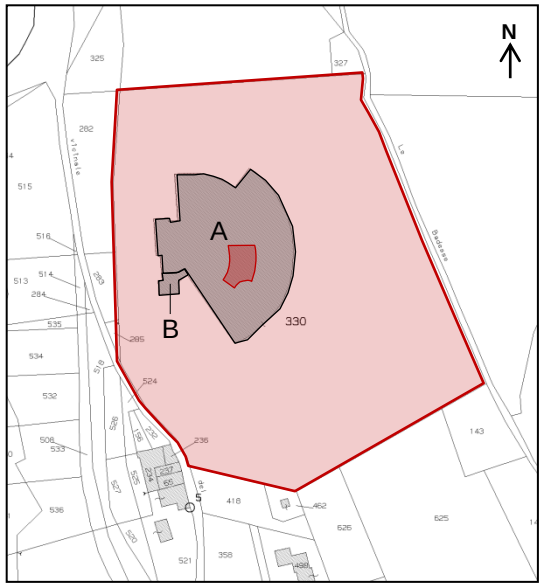
Piano terra
Tale piano è costituito da due locali, destinati a magazzino e deposito, con accesso indipendente direttamente dall’esterno.

Piano primo
Tale piano è interamente destinato ad alloggio di servizio, costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno.

3. Immobile

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - gli spazi aperti, corte esterna e cortile interno



Viste prospettiche, immobile visto dalla corte esterna

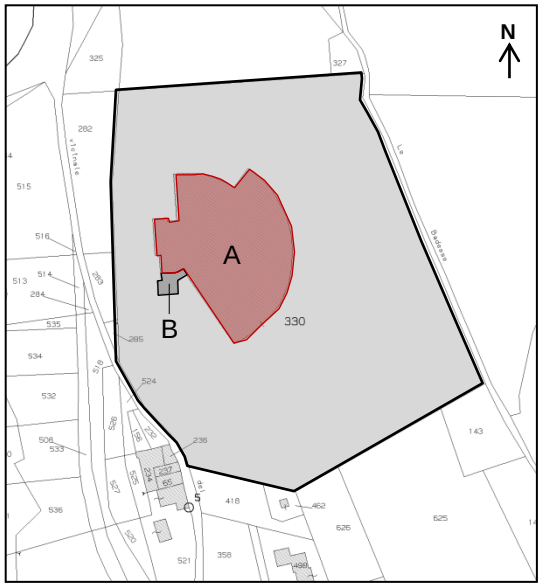
Vista prospettica, cortile interno

Viste prospettiche, corte esterna

3. Immobile

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - gli spazi interni, Fabbricato A



Locali interni, piano seminterrato

Locali interni, piano rialzato

Locali interni, piano ammezzato

Locali interni, piano terra

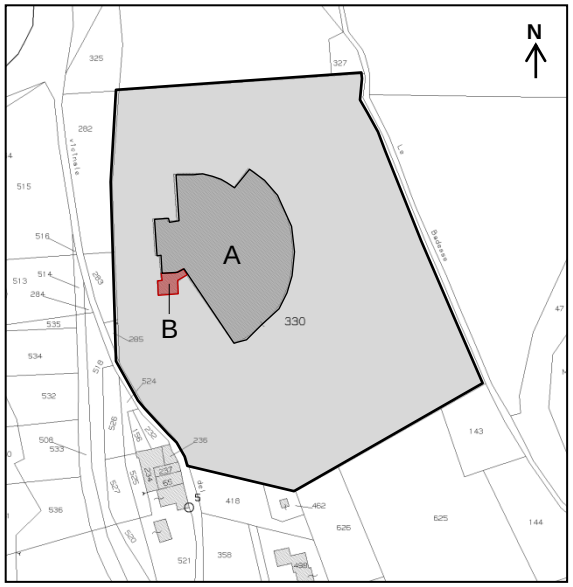
Locali interni, piano primo

Locali interni, piano secondo

3. Immobile

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - gli spazi interni, Fabbricato B



Vista prospettica, immobile visto dalla corte

Locali interni, piano terra

Locali interni, piano primo

Locali interni, piano primo

3. Immobile

3.4 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Normativa regionale di riferimento

Legge regionale n. 34 del 5 agosto 1992	"Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio"
Legge regionale n. 22 dell'8 ottobre 2009	"Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"
Legge regionale n. 22 del 23 novembre 2011	"Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle leggi regionali L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e L.R. 8 ottobre 2009, n. 22"

Strumenti di pianificazione regionale

Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.),
approvato con D.A.C.R. n. 197 del 3 novembre 1989

Strumenti di pianificazione provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro e Urbino (P.T.C.),
adottato definitivamente con Delibera di C.P. n.24 del 18/03/99
approvato definitivamente con Delibera di C.P. n.109 del 20/07/2000

Strumenti di pianificazione intercomunale e comunale

Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - Comune di Macerata Feltria
approvato con atto definitivo della Provincia di Pesaro e Urbino n. 8/01 del 24/01/2001

Variante al vigente Piano Regolatore Generale (variante al P.R.G.) - Comune di Macerata Feltria
approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 266/2014.

Variante al vigente Piano Regolatore Generale (variante al P.R.G.) - Comune di Macerata Feltria
Accordo di Programma del 19/10/2015 tra Agenzia del Demanio, Provincia di Pesaro e Urbino e Comune di Macerata Feltria
approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 183/2015 del 22/10/2015
assenso alla variante ratificato dal Comune di Macerata Feltria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/10/2015

3. Immobile

3.5 Disciplina urbanistica ed attuativa

Norme Tecniche d’Attuazione (NTA) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG)

Art. 36 – ZONE F

La zona F e' destinata alle seguenti attrezzature di servizio e di interesse generale: scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, assistenziali, sportive, ricreative, commerciali, amministrative, annonarie, trasportuali, impianti tecnologici.

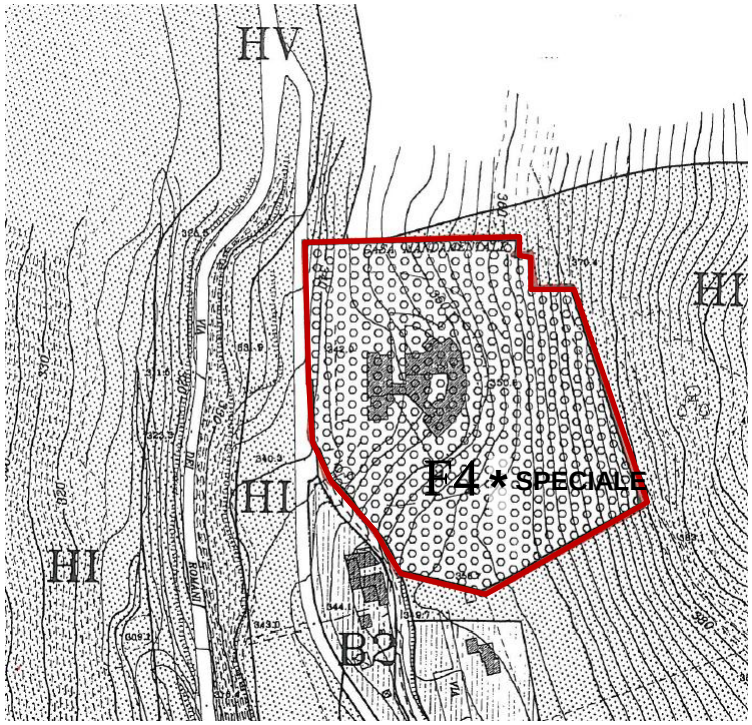
Il P.R.G. individua le seguenti aree per attrezzature di servizio: in tutte le zone F per gli edifici di valore storico, censiti ed identificati nelle cartografie di Piano valgono le prescrizioni e le norme indicate negli appositi schemi.

Sottozona F4 * (speciale)

Carcere e Caserme, Struttura sanitaria e turistico-ricettiva

In questa zona sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con mantenimento delle volumetrie esistenti:

Superficie territoriale (ST)	mq	20.504
Distanza dalle strade (DS)	ml	5,00
Distanze dai confini (DC)	ml	5,00
Distanza dagli edifici (DF)	ml	10,00



continua

4. Strumenti e iter di Valorizzazione

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

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

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

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

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

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta rimuneratività iniziale dell’operazione.
Il D.L. n. 95/2012 ha espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

L’Accordo di Programma del 19/10/2015, sottoscritto ai sensi dell’art. 26 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 tra Agenzia del Demanio, Provincia di Pesaro e Urbino e Comune di Macerata Feltria, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 183/2015 del 22/10/2015 e ratificato dal Comune di Macerata Feltria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/10/2015, prevede il riconoscimento in favore degli enti territoriali che hanno contribuito alla conclusione del procedimento, di una quota premiale pari al 10% del relativo canone, per l’intera durata della concessione.

4. Strumenti e iter di Valorizzazione

4.2 Percorso amministrativo

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

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione gli strumenti di pianificazione vigenti.

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