



VALORE PAESE
CAMMINI
E PERCORSI



INFORMATION MEMORANDUM 2018

Ex-cinema Ideal, VERRÉS (AO) – VALLE D'AOSTA



Indice

Premessa	pag. 5
1. Indicazioni progettuali	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Ambito di intervento	
2.1 Tracciati di riferimento nazionali	pag. 12
2.2 Tracciati di riferimento regionali	pag. 13
2.3 Tracciati di riferimento	pag. 14
2.4 Altri tracciati	pag. 15
3. Inquadramento territoriale	
3.1 Contesto geografico	pag. 16
3.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 18
3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 19

Indice

4. Immobile

4.1 Localizzazione	pag. 23
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 24
4.3 Caratteristiche fisiche	pag. 25
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 26
4.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 27
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 28

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	pag. 47
5.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 48
• 5.2.1 Concessione di valorizzazione	pag. 49
5.3 Percorso amministrativo	pag. 50
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	pag. 51

Indice

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 52
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 53
6.3 Forme di supporto economico e finanziario	pag. 55
6.4 Partner	pag. 62

PREMESSA

Il progetto CAMMINI E PERCORSI è una delle iniziative avviate dall'Agenzia del Demanio nell'ambito di un nuovo filone di attività, definito PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

In particolare l'accento è posto sul binomio *turismo e cultura* e l'intento è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme a servizi sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell'ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, obiettivo primario per il rilancio economico del Paese, favorito anche dalla recente disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell'offerta Paese, nonché elementi distintivi del *brand Italia* (1° posto nel ranking mondiale della *brand reputation*), sono dunque i principali fattori di attrattività e riconoscibilità (*reputation base*).

Nello scenario dei trend a livello globale, il primo elemento di interesse per l'Italia - a chiusura del 2017 - si conferma quello della cultura e un'attenzione sempre maggiore è posta nei confronti di nuove destinazioni da scoprire e di vacanze esperienziali, quali motivi di scelta di una vacanza. Il turismo sostenibile, infatti, anche incoraggiato dall'Anno dei Cammini (2016) e dall'Anno dei Borghi (2017), ha conosciuto negli ultimi anni dati record, affermandosi quale settore strategico per lo sviluppo del Paese.

Il 2018 è stato dichiarato l'Anno del Cibo e ciò potrà contribuire ulteriormente a promuovere una conoscenza e una fruizione sostenibile del territorio, veicolando differentemente i flussi turistici, esaltando il patrimonio enogastronomico italiano.

Più in generale il turismo è un comparto centrale dell'economia nazionale (con l'11,8% del PIL ed il 12,8% dell'occupazione) e riveste un'importanza sempre maggiore, con segnali di forte crescita sia in termini di aumento degli arrivi dall'estero che di effetti positivi sull'occupazione, anche in riferimento alle politiche di destagionalizzazione.

CAMMINI E PERCORSI è un progetto promosso dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in **concessione/locazione di valorizzazione**, ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero dell'immobile comunale denominato ex-cinema ideal.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo sull'immobile, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/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.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto CAMMINI E PERCORSI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

- *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.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

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.

1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti** 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 sia al «**patrimonio minore**» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «**patrimonio culturale di pregio**» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e UNA fruibilità pubblica dell'immobile, un contributo allo **sviluppo sostenibile** e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**”.

Le **nuove funzioni insediabili** nei beni del progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta - camping)
- Ristorazione (es. trattorie, ristoranti km 0, presidi slow food, bar, osteria, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia,
- Centro benessere / SPA
- Etc.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento nazionali

L'iter di definizione e approfondimento svolto dall'Agenzia del Demanio, di concerto con MiBACT e MIT ed in collaborazione con le Regioni e i territori locali coinvolti, ha portato a considerare per la prima edizione 2017 del progetto i tracciati qui riportati, riconducibili a **due tipologie: cammini storico-religiosi e ciclovie**.

La selezione degli itinerari è oggi integrata anche in considerazione dei tracciati definiti rispettivamente da MiBACT e MIT nel corso del 2017, che hanno anche riconosciuto a livello nazionale alcuni tracciati inizialmente presi in considerazione solo a livello locale:

- dell'*Atlante dei Cammini d'Italia* <http://www.turismo.beniculturali.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- del *Sistema Nazionale delle Ciclovie* <http://www.mit.gov.it/node/5383> .

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dal cammino n.36 Via Francigena

2.2 Tracciati di riferimento regionale

Regione: Valle d'Aosta

N° TRACCIATI PRESENTI: 1 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 1

TOTALE COMUNI: 21

LEGENDA

112,5 km

Via Francigena Nord (6 tappe)

- Province: 1
- Comuni: 21



Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Alcuni comuni non capoluoghi attraversata dai tracciati in zona urbanizzata

Tappe tracciati storici/religiosi
(Comuni / località)

a - b Tratto con mulattiere

2.3 Tracciati di riferimento

▪ 36 – via francigena - Da Canterbury a Roma un Cammino riconosciuto Itinerario Culturale del Consiglio d'Europa

• La **Via Francigena** è un lungo itinerario di carattere internazionale che ha ottenuto il riconoscimento di *Itinerario Culturale del Consiglio d'Europa*. Partendo da **Canterbury a Roma**, il *Cammino* attraversa quattro paesi: *Inghilterra, Francia, Svizzera e Italia*, toccando tredici regioni europee. Partendo dalla Cattedrale di Canterbury fino alla tomba di San Pietro a *Roma*, i luoghi da visitare sono innumerevoli. Pensato per essere il più possibile fruibile, facili sentieri, mulattiere, vie campestri e viabilità minori ripercorrono antiche strade del Belpaese. La **Via Francigena** (o '*strada originata dalla Francia*') si afferma quando, dopo la dominazione Longobarda arriva quella dei Franchi diventando il principale asse di collegamento tra nord e sud Europa. Una prima autorevole descrizione arriva dal diario dell'Arcivescovo di Canterbury prima dell'anno mille che, durante il suo ritorno in Inghilterra, dopo aver ricevuto il *pallium* dal Pontefice a Roma, annota le 79 *mansio* lungo la Via. Nell'anno mille, con l'aumento della pratica del pellegrinaggio, la Francigena assume un ruolo di snodo centrale nelle strade di collegamento tra Gerusalemme, Roma e Santiago. I pellegrini nordeuropei percorrevano la via per dirigersi a Roma per poi magari proseguire verso i porti pugliesi e da lì, verso la Terrasanta. I pellegrini italiani diretti a Santiago di Compostela, la percorrevano anche per raggiungere le direttrici che portavano in Spagna. Come per altri pellegrinaggi chi è in possesso della Credenziale può accedere alle strutture di accoglienza convenzionate lungo il Cammino. Percorrendo gli ultimi cento chilometri a piedi (o 200 in bicicletta), può ricevere il *Testimonium*, ovvero la certificazione dell'avvenuto pellegrinaggio.

Tema di peculiare Interesse: storico-culturale - **Percorribilità:** a Piedi - in Bici - a Cavallo - **Numero Tappe:** 98 in Europa - 45 in Italia - 2 varianti - **Lunghezza Percorso:** Tot 1043,9 Km - media 23,2 Km - Max 34 Km - min 13,4 Km - **Georeferenziazione:** GPS (KML, GPX) - cartoguida (testuale, online) - **Segnaletica:** cartelli metallici e supporti in alluminio giallo con installato un segnavia, munito di una freccia - adesivi bianco-rossi con il simbolo del pellegrino nero - segnavia di vernice con il simbolo del pellegrino nero.

Tratta estera: Canterbury - Gran San Bernardo // **Tratta valdostana :** Gran S. Bernardo – 21 Echevennoz - Aosta - Châtillon - Verrès - 21 Pont St. Martin // Tratta italiana: Ivrea - Viverone – Santhià – Vercelli - Robbio - Mortara – Garlasco – Pavia – 8 Santa Cristina - Orio Litta - Piacenza – Fiorenzuola – Fidenza - Fornovo - Cassio - Passo della Cisa - Pontremoli - 8 Aulla – 34 Sarzana - Massa - Camaiore - Lucca – 43 Altopascio - San Miniato - 10 34 - Gambassi Terme – 34 - San Gimignano - Monteriggioni 34 - Siena - Ponte d'Arbia - San Quirico - Radicofani - Acquapendente - Bolsena - Montefiascone - 18 - Viterbo - 18 – Vetralla – 18 - Sutri – 18 - Campagnano di Roma - 18 32 La Storta - 18 32 - **Roma**

I tracciati e/o le ciclovie di riferimento su cui possono essere localizzati gli immobili relativamente ad una **buffer zone**, pari a circa **5 km** per i cammini storico-religiosi e a **15 km** per i percorsi ciclopedonali, possono essere selezionati tra i **seguenti**:

- **41 TRACCIATI STORICO-RELIGIOSI** dell'*Atlante dei Cammini d'Italia* <http://www.turismo.beniculturali.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- **10 CICLOVIE** del *Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche* <http://www.mit.gov.it/node/5383>

2.4 Altri tracciati

Regioni attraversate:

- Valle D'Aosta
- Piemonte
- Lombardia
- Emilia-Romagna
- Liguria
- Toscana
- Lazio

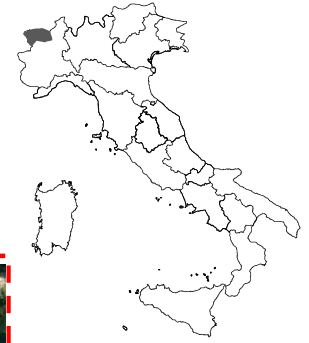
Cammini Incontrati:

- (8) Via degli Abati
- (10) Romea Strata
- (13) Cammino di Francesco
- (15) Sentiero Liguria
- (18) Via Romea Germanica
- (21) Via Alpina
- (29) Via di Francesco
- (32) Via Amerina – Cammino della Luce
- (34) Chemin d'Assise
- (35) The Way of St. Francis
- (42) Vie del Giubileo
- (43) Via Matildica del Volto Santo

3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico

1 Ex-cinema Ideal, Verrès (AO)



LEGENDA



Via Francigena del Nord

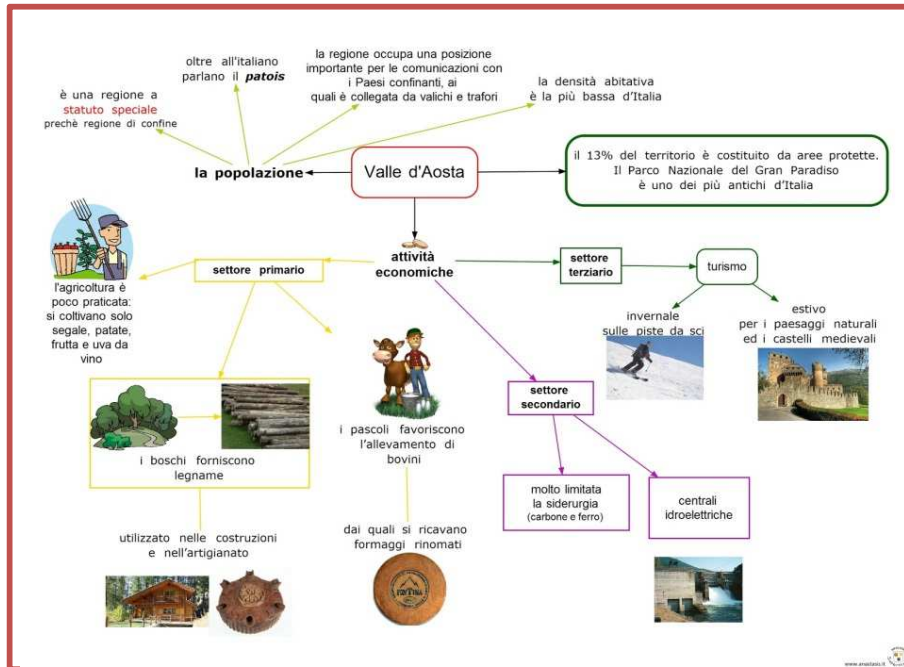


Immobili dello Stato



Immobili di altri Enti Pubblici

VALLE D'AOSTA



La Valle d'Aosta è la più piccola regione italiana e si trova in mezzo alle Alpi, circondata dai quattro massicci montuosi più alti d'Italia: Monte Bianco, che con 4.810,02 m è il monte più alto d'Europa, Cervino (4.478 m), Monte Rosa (4.637 m) e Gran Paradiso (4.061 m). La regione viene attraversata dalla Dora Baltea, importante affluente di sinistra del fiume Po, che ne segna la valle principale da cui dipartono numerose valli secondarie con i loro affluenti. A causa dell'orografia del territorio valdostano esistono dei microclimi locali assai differenti anche tra vallate o versanti vicini. La regione autonoma Valle d'Aosta non è suddivisa in province. Essa è suddivisa in 74 comuni, tra i quali Aosta è il più popolato. Tranne Aosta, i comuni sono organizzati in 8 *Unités des Communes*. La Valle d'Aosta ha una popolazione di 128.000 abitanti circa. Vista la natura montuosa del territorio, risulta essere non solo la regione meno popolata d'Italia, ma anche quella con minore densità di popolazione. L'economia della Valle d'Aosta si basa soprattutto sul settore terziario, in particolare sul turismo. Il turismo in estate è di villeggiatura, in maggior parte di agriturismo, mentre in inverno è soprattutto sportivo. I comprensori sciistici principali della Valle sono Monterosa Ski, situato in gran parte in regione, e Matterhorn Ski Paradise tra Valtournenche, Breuil-Cervinia e Zermatt in Svizzera. Courmayeur e Champoluc sono altri centri storici dell'alpinismo valdostano. Numerose altre stazioni sciistiche costellano le valli secondarie. I castelli in Valle d'Aosta sono numerosi. Quasi ogni paese aveva il suo castello. Di alcuni restano solo rovine; altri invece sono ben conservati e sono attrazioni turistiche. Il castello più conosciuto è quello di Fénis. Tra i maggiori castelli, il primo che si incontra risalendo la valle è quello di Bard, superata la città di Aosta, per ultimo si incontra quello di Saint-Pierre. Oltre a ospitare numerosi castelli, la Valle d'Aosta è una regione ricca di musei. Tra i musei più apprezzati per la loro collocazione, il patrimonio esposto e l'operato culturale vanno segnalati il Museo dell'artigianato valdostano di tradizione sito nel comune di Fénis, il Forte di Bard con il Museo delle Alpi, Museo Archeologico Regionale di Aosta, Museo regionale di scienze naturali della Valle d'Aosta e Museo Manzetti, presso il Centro Saint-Bénin. Il tipico prodotto agro-alimentare valdostano è la fontina valdostana.

★ EX CINEMA IDEAL - VERRES

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

AUTOSTRADA A5

Collegamenti ferroviari

LINEA TORINO-CHIVASSO-AOSTA.

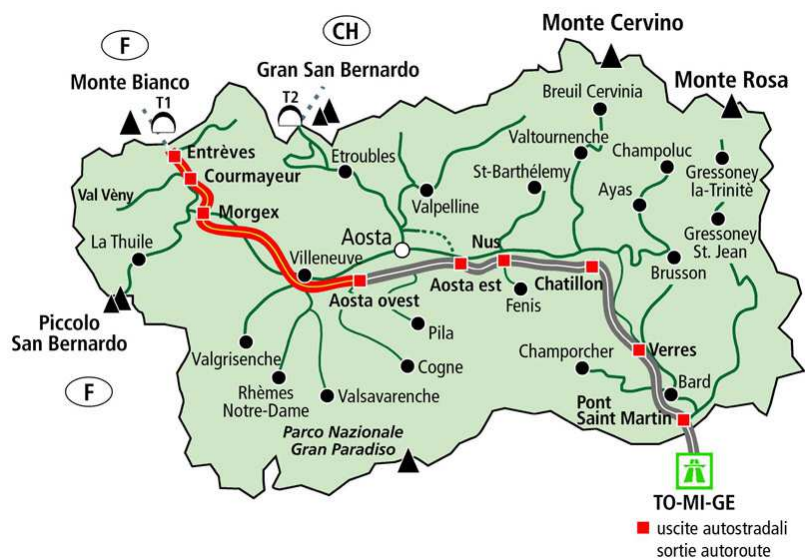
Collegamenti aerei

AEROPORTO TORINO CASELLE

AEROPORTO AOSTA

Come muoversi

AUTOVETTURA – AUTOBUS – TRENO



3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale



Verrès (*Verrèts* in patois valdostano; *Veréz* in walsèr, *Castel Verres* durante il fascismo dal 1939 al 1946) è un comune italiano di 2.646 abitanti della Valle d'Aosta sudorientale. Il territorio comunale di Verrès si estende nella bassa valle centrale della Dora Baltea, in corrispondenza dell'imbocco della Val d'Ayas. È attraversato dalla Dora Baltea e dal torrente Evançon. Dista circa 30 chilometri a sud-est da Aosta. Nel XIII secolo, il suo territorio divenne un feudo dei signori De Verrecio, per essere ceduto in seguito a Ibleto di Challant alla metà del secolo successivo. Fu Ibleto a ordinare la costruzione del castello di Verrès. In questo maniero-residenza, ogni anno ricorre la celebrazione del carnevale storico (vedi oltre), che ricorda le vicende di Caterina di Challant e di Pierre Sarriod d'Introd. A partire dall'XI secolo, la storia di Verrès si legò indissolubilmente a quella della Prevostrura di Saint-Gilles, il cui complesso ancora oggi sovrasta il paese. Nel periodo fascista precisamente dal 1939 al 1946, il comune venne denominato Castel Verres. Il Castello di Verrès è un castello medievale che domina da un promontorio il paese. Nella parte alta del borgo, si trova invece il complesso della Prevostrura di Saint-Gilles, realizzato tra il XI e il XIII secolo, che ospita nella cappella sepolcrale di Ibleto di Challant una trifora in pietra, capolavoro del gotico valdostano. In località Torille, ricorda Jean-Baptiste de Tillier, si trovava la casaforte Turrilia, mentre in un luogo non ben precisato si trovava la Maison Ayra. L'antica cascina detta la Murasse, che risale al 1512, ricorda architettonicamente la Colombière del castello di Issogne: è caratterizzata da una stalla a volta ribassata e da una colombaia vera e propria a forma di torre; il complesso è circondato da mura merlate. Utilizzata dagli Challant come scuderia, la Murasse ospitano oggi la biblioteca comunale e la sede amministrativa della comunità montana Evançon. Risalendo la collina su cui si snoda la strada regionale 45 della Valle d'Ayas, si possono percorrere i sentieri dell'Arboretum La Borna di laou (in patois, *Tana del lupo*); l'arboretum ospita diverse specie esotiche, tra cui il pino marittimo, il leccio e il cedro dell'Atlante, segnalate da cartellini. Nei pressi del bivio per Issogne si riconosce la presenza della *Grangia nuova*, una cascina probabilmente cinquecentesca e appartenente agli Challant. Nell'attuale via Frère Gilles, al centro del capoluogo, si trova l'edificio realizzato dall'architetto Cav. Enrico Brambilla all'interno del quale si svolgeva una delle lavorazioni dei filati più pregiati della nazione, faceva parte di un grande gruppo, la società Brambilla. Lo stesso edificio, adeguatamente ristrutturato risulta essere sede polo scolastico della bassa Valle di tutti gli indirizzi di scuola secondaria di secondo grado e sede distaccata del Politecnico di Torino. Nel raggio di circa 10 km. vi sono numerosi edifici storici quali il Forte di Bard, il castello di Issogne, il castello Valleise e il santuario di Machaby ad Arnad ed alcune peculiarità naturalistiche come il parco naturale del Mont Avic a Champdepraz ed il lago di Villa di Challand-Saint-Victor. A livello turistico si evidenzia anche la vicinanza di Saint-Vincent con la presenza delle Terme e del Casinò. Ad una distanza di circa 25 Km. è presente il comprensorio sciistico Monterosa Ski (Champoluc-Gressoney-Alagna) e Brusson conosciuto dagli appassionati dello sci di fondo. Verrès costituisce, inoltre, un'importante tappa del tratto valdostano della Via Francigena nel percorso proveniente da Châtillon e diretto successivamente verso Arnad, Bard e Pont-Saint-Martin.

Patrimonio storico-culturale

- 1) Il castello di Verrès domina l'antico borgo dall'alto di un promontorio di roccia alla sinistra del torrente Evançon .
- 2) Nella parte alta del borgo, si trova invece il complesso della Prevostura di Saint-Gilles.
- 3) In località Torille si trovava la casaforte Turrilia, mentre in un luogo non ben precisato si trovava la Maison Ayra.
- 4) L'antica cascina detta la Murasse che risale al 1512 ora sede amministrativa della comunità montana Evançon e della biblioteca comprensoriale
- 5) La *Grangia nuova* una cascina probabilmente cinquecentesca e appartenente agli Challant.

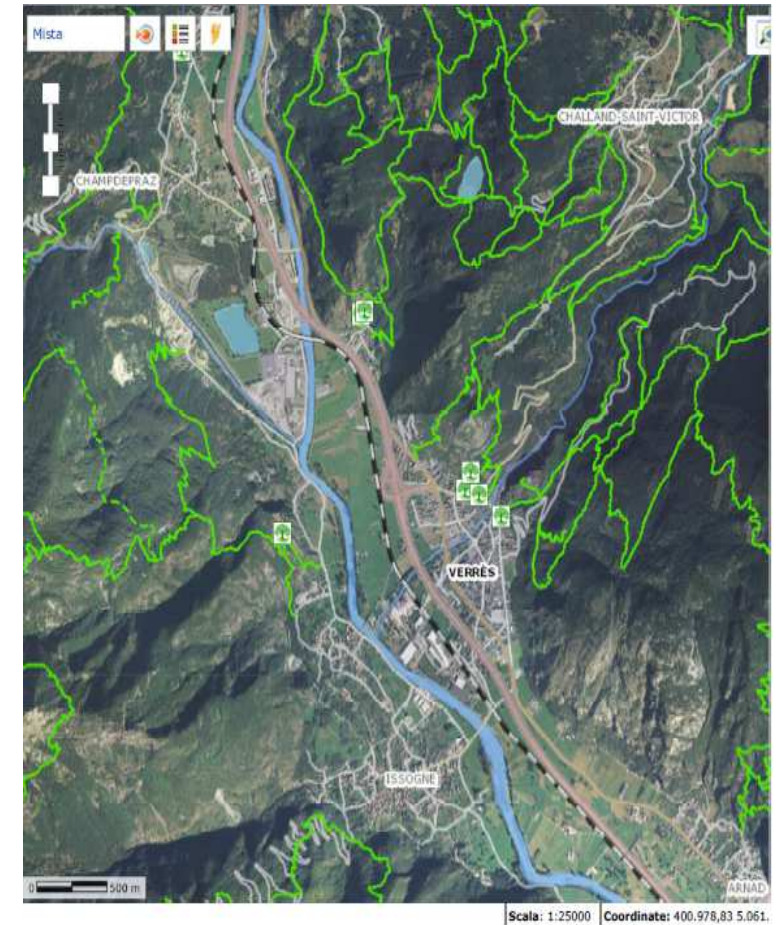
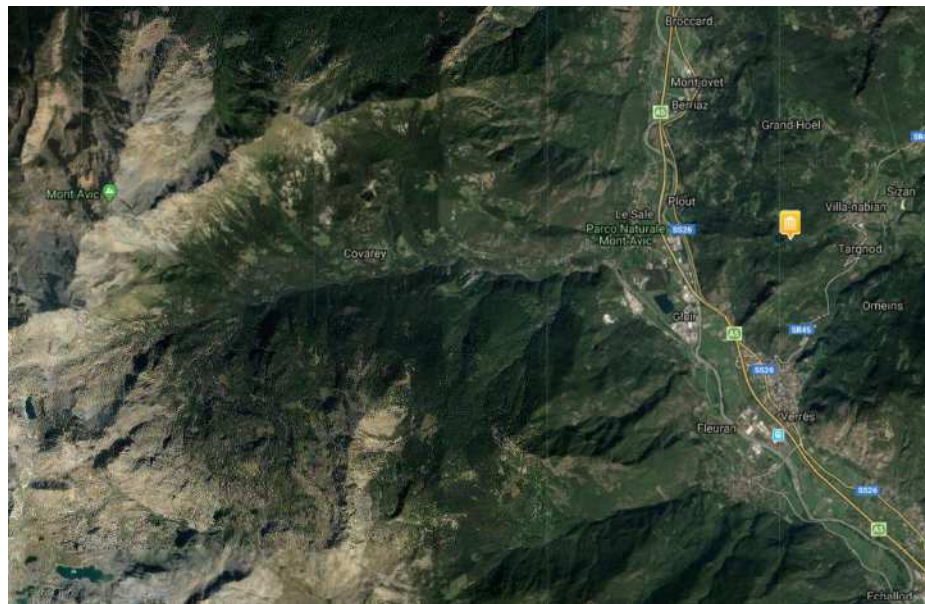


★ EX CINEMA IDEAL

★ EX-CINEMA IDEAL - VERRES

Patrimonio naturalistico

Sul territorio comunale è ubicato l'arboretum (Borna de Laou) ospita diverse specie esotiche, tra cui il pino marittimo, il leccio e il cedro dell'Atlante, segnalate da cartellini. Nel comune di Challand-Saint-Victor si trova la riserva naturale del lago di Villa, uno dei due siti della Valle d'Aosta ad essere fregiati dell'importantissimo premio «Meraviglia italiana», che si trova poco distante dall'abitato inquadrato in una conca boscosa di origine glaciale incassata tra dirupi, con le acque che variano dal grigio al verde cupo. È Evidente il contrasto tra la vegetazione di tipo palustre e l'ambiente montano; il lago è infatti circondato da un fitto canneto che ospita varietà acquatiche ormai rare nelle Alpi come il rospo comune per il quale il canneto risulta la principale stazione valdostana di riproduzione. Nel vicino comune di Champdepraz vi è il parco naturale del Mont Avic che ha una superficie di oltre 5.747 ettari ubicati tra il vallone di Champdepraz e la Valle di Champorcher. Nel parco è presente la più estesa foresta di pini uncinati della Valle d'Aosta.



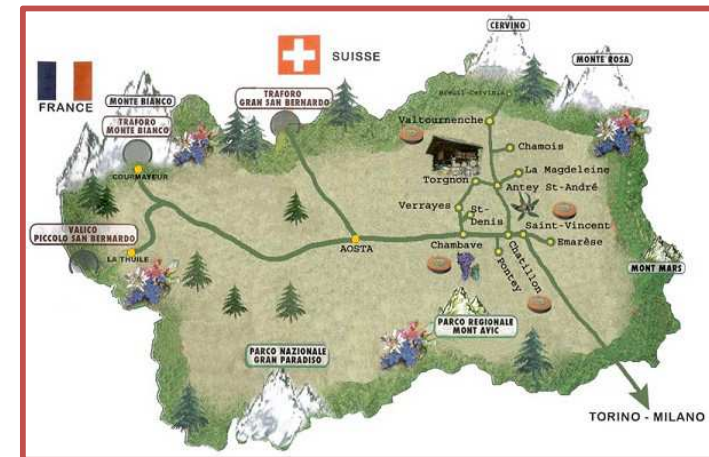
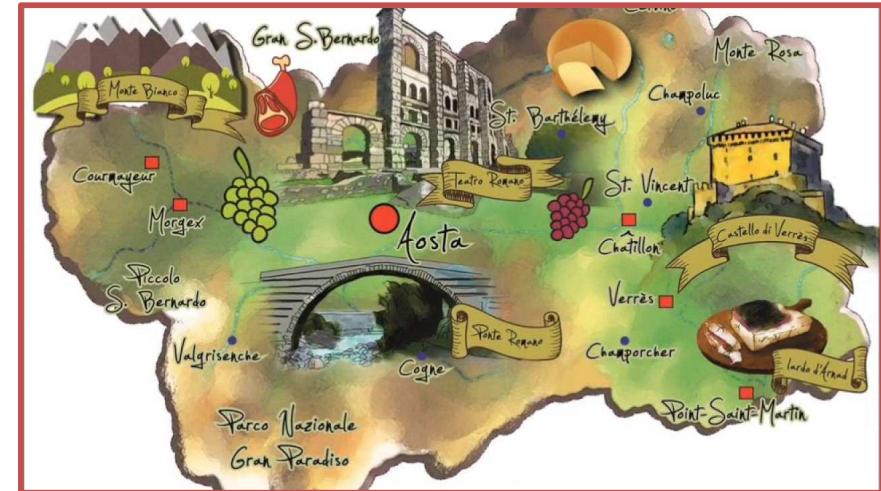
Offerta Turistica

Tipologie di turismo di interesse:

- turismo dei camminatori – cicloturismo
- turismo sportivo
- turismo enogastronomico
- turismo della natura
- turismo delle città / culturale

Dati complessivi del turismo:

- n. 40 esercizi / n. 110 posti letto
- n. arrivi/ n. presenze
- spesa media: € 30/40
- Visita castelli, passeggiate lungo i sentieri e i parchi e degustazione delle specialità culinarie locali









4. Immobile



4.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

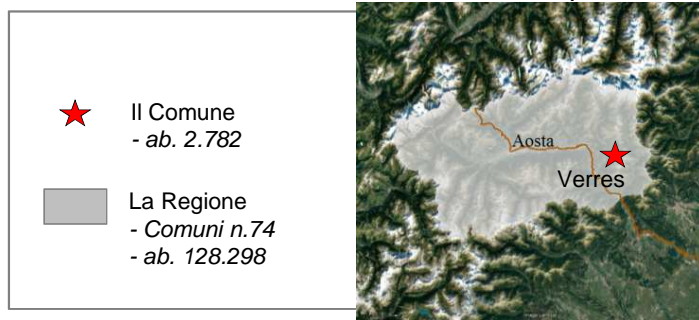
-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria

-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni

-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene

La località ■ VERRES

....il *Comune di riferimento* e il territorio comunale e provinciale



(★ Ex-Cinema Ideal)



4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Edificio edificato ad inizio anni 60 che ha avuto internamente qualche intervento di manutenzione ma che si presenta fundamentalmente in pessimo stato in quanto si rendono necessari notevoli interventi di ristrutturazione ed adeguamento, sia dal punto di vista strutturale che impiantistico, al fine di ammodernarlo e metterlo a norma qualunque sia la destinazione d'uso che si vorrà insediare.



DATI CATASTALI

Comune di Verrès.
NCT
Foglio 6, p.IIa/e 314
NCEU
Foglio 6, p.IIa/e 312

 Perimetro proprietà



COMUNE: VERRÈS (AO)

● LOCALITA': VERRÈS


INDIRIZZO: VIA STAZIONE

COORDINATE GEORIFERITE:
latitudine 45,661537 longitudine 7,693326

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no

STATO CONSERVATIVO: **Pessimo**

 Sup. territoriale 1.684,00 mq

 Sup. lorda 1.008,64mq



4.3 Caratteristiche fisiche

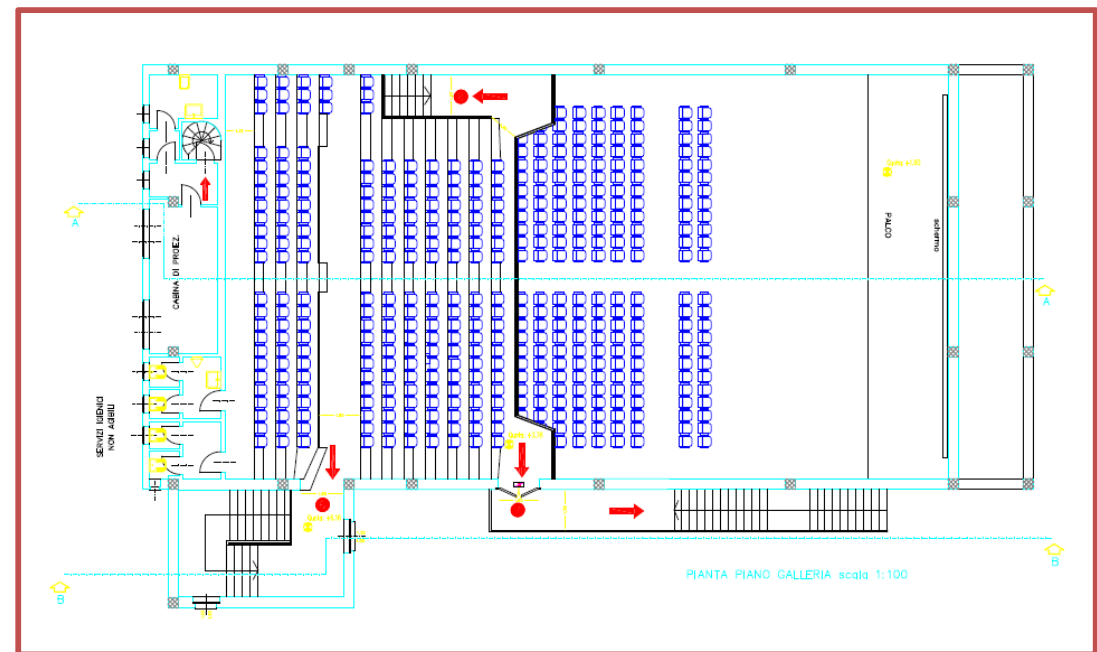
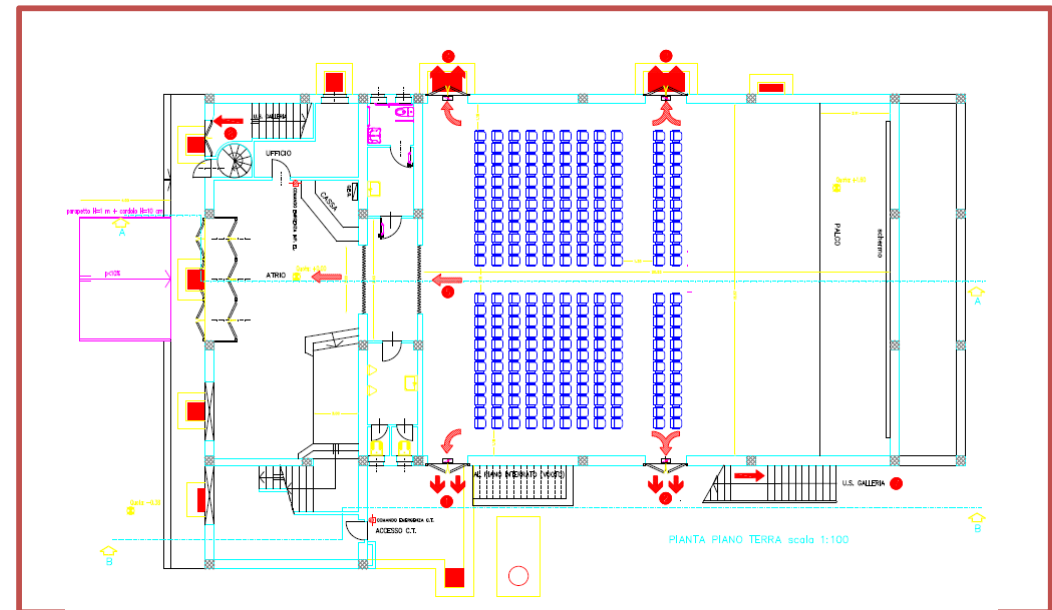
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.684,00
Superficie sedime:	mq 564,60
Superficie utile lorda:	mq 1.008,64
Superficie netta:	mq 860,00
Volume fuori terra:	mc 6.775,20

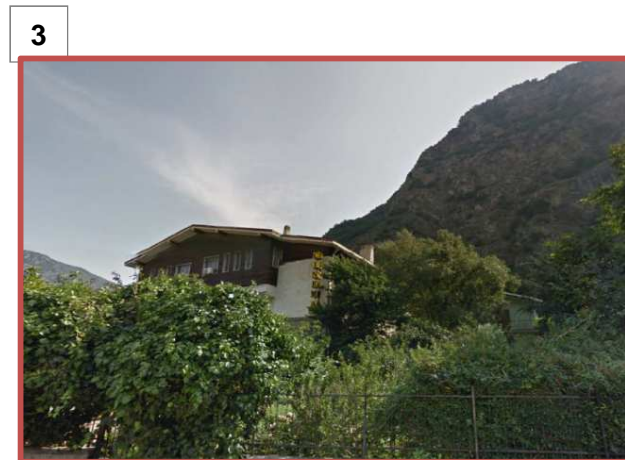
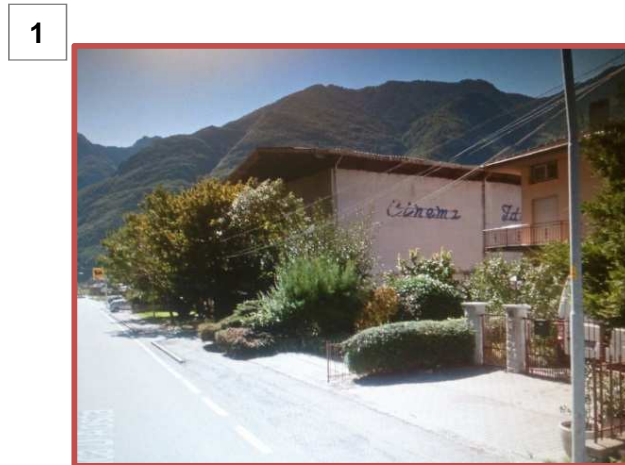
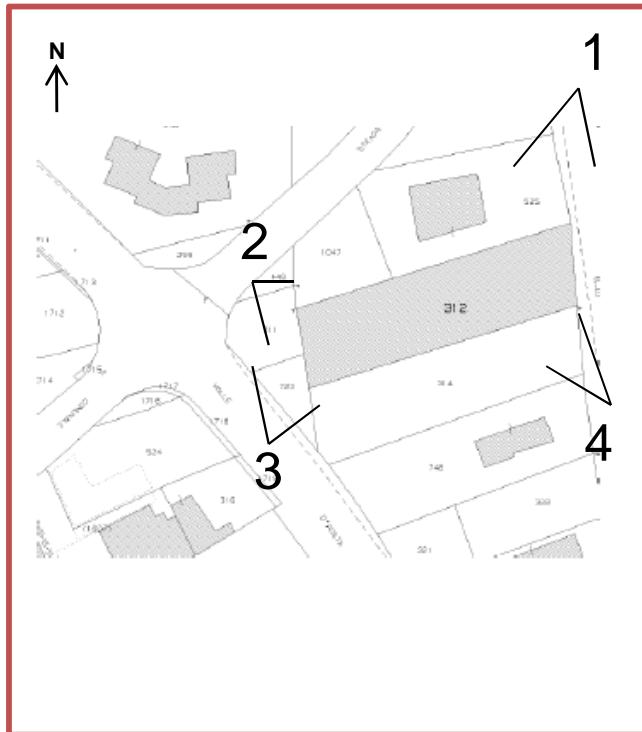
Parametri edilizi

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



4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



4.5 Rilevanza storico - artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **non risulta alcun vincolo di interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1501 del 28 maggio 2010	PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA approvato con Legge Regionale n. 13 del 10 aprile 1998	
<p>TAV. P4b1 scala 1:2000 – Cartografia della zonizzazione dei servizi e della viabilità del PRG – Zona omogenea Ba16</p> <p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PRG: Art. 7 Strumenti attuativi del PRG Art. 8 interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia Art. 9 Interventi urbanistico – territoriali e paesaggistico - ambientali Art.10 Usi e attività Art. 12 Equilibri funzionali relativi alle infrastrutture e servizi per interventi di recupero Art. 13 Equilibri funzionali relativi alle infrastrutture e servizi per interventi di nuova costruzione Art. 46 Sottozone di tipo B Tabella B2 – Sistema urbano Tabella B9</p>	<p>TAV. 0060 DISCIPLINA D'USO E VALORIZZAZIONE - Scala 1: 20000</p> <p>NORME DI ATTUAZIONE – Art. 18 – Sistema urbano</p>	

Scheda 29 di piano

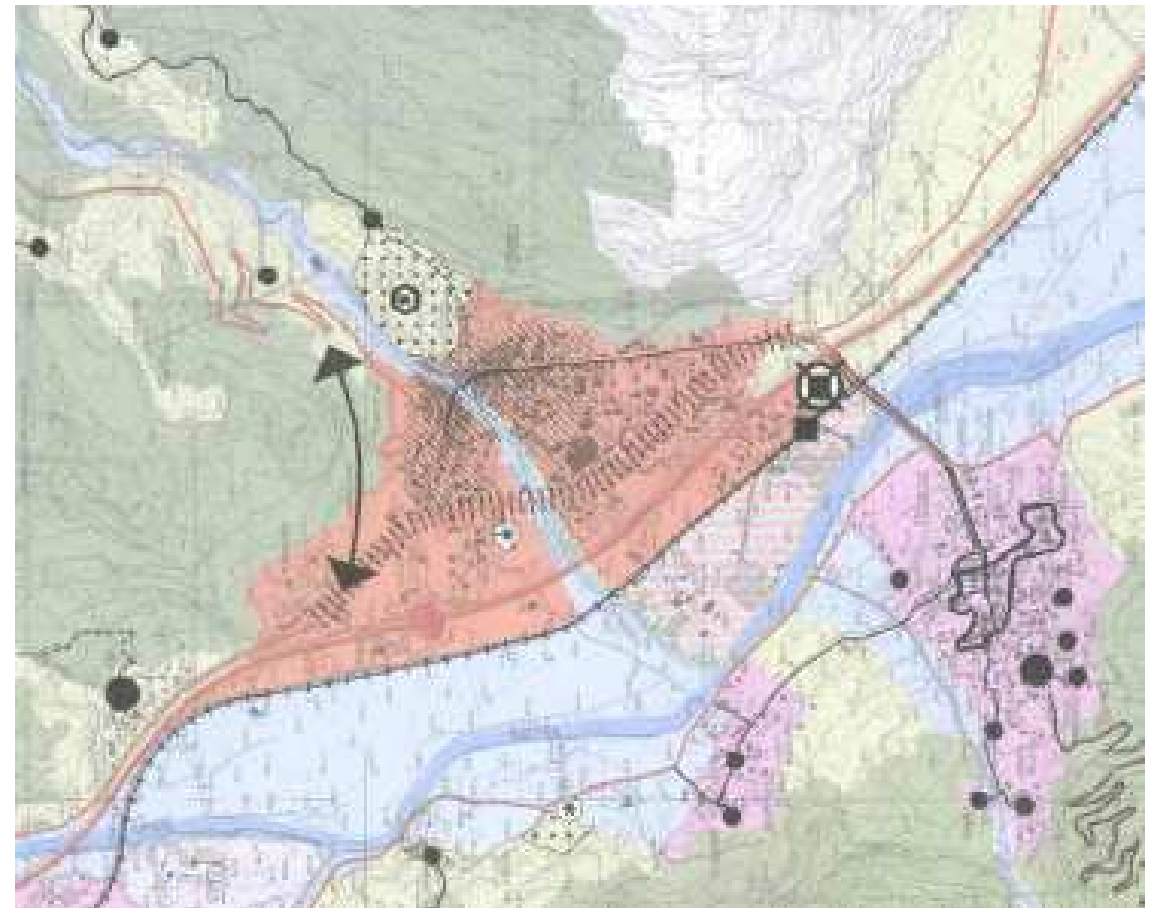
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

Ambito regionale VALLE D'AOSTA

NORME

Art. 18 Sistema Urbano

VINCOLI E ZONE DI TUTELA



Tav. 0060

LEGENDA

Sistemi ambientali	
Sistemi e sistemi naturalistici	
<ul style="list-style-type: none"> Sistema delle aree naturali sottostanti all'alta montagna (art. 11) Tracce di antichi insediamenti, aree naturali di interesse storico (art. 22) 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema fluviale (art. 14 e 25) Sistema dei laghi (art. 15 e 26)
<ul style="list-style-type: none"> Sistema delle aree naturali sottostanti alle alpi naturali (art. 12) Sistema delle zone montane, aree naturali di interesse storico (art. 23) 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema insediativo tradizionale: sottostante a sviluppo integrato (art. 45) Tracce di insediamenti, aree naturali di interesse storico (art. 24)
<ul style="list-style-type: none"> Sistema dei pascoli (art. 13) Sistema dei polivivai (art. 22) 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema insediativo tradizionale: sottostante a sviluppo integrato (art. 16) Sistema dei nuclei storici, insediamenti di interesse storico (art. 25)
<ul style="list-style-type: none"> Sistema boschivo (art. 18) Sistema boschi (art. 19) 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema insediativo tradizionale: sottostante a sviluppo integrato (art. 17) Sistema dei nuclei storici, insediamenti di interesse storico (art. 26)
	<ul style="list-style-type: none"> Sistema urbano (art. 18) Sistema urbano

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Piano regolatore generale comunale approvato con DGR n. 1501 del 28/05/2010

NTA:

Art. 7 Strumenti attuativi del PRG

Art. 8 interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Art. 9 Interventi urbanistico – territoriali e paesaggistico - ambientali

Art.10 Usi e attività

Art. 12 Equilibri funzionali relativi alle infrastrutture e servizi per interventi di recupero

Art. 13 Equilibri funzionali relativi alle infrastrutture e servizi per interventi di nuova costruzione

Art. 46 Sottozone di tipo B

Tabella B2 – Sistema urbano

Tabella B9

▪ **Destinazioni d'uso ammesse**

Abitazione permanente o principale

Abitazione temporanea

Attività produttive artigianali locali lettera a)

Attività commerciali locali lettere a) b)

Attività turistiche ricettive lettere a) b) c) d) g) j)

Attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero

lettere a) b)

Attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse lettera a)

▪ **Categorie e modalità di intervento ammesse**

Piano urbanistico di dettaglio – Permesso di costruire – SCIA

Manutenzione straordinaria – restauro – risanamento

conservativo – ristrutturazione edilizia – ampliamenti -

demolizione – mutamento di destinazione d'uso - demolizione e

ricostruzione

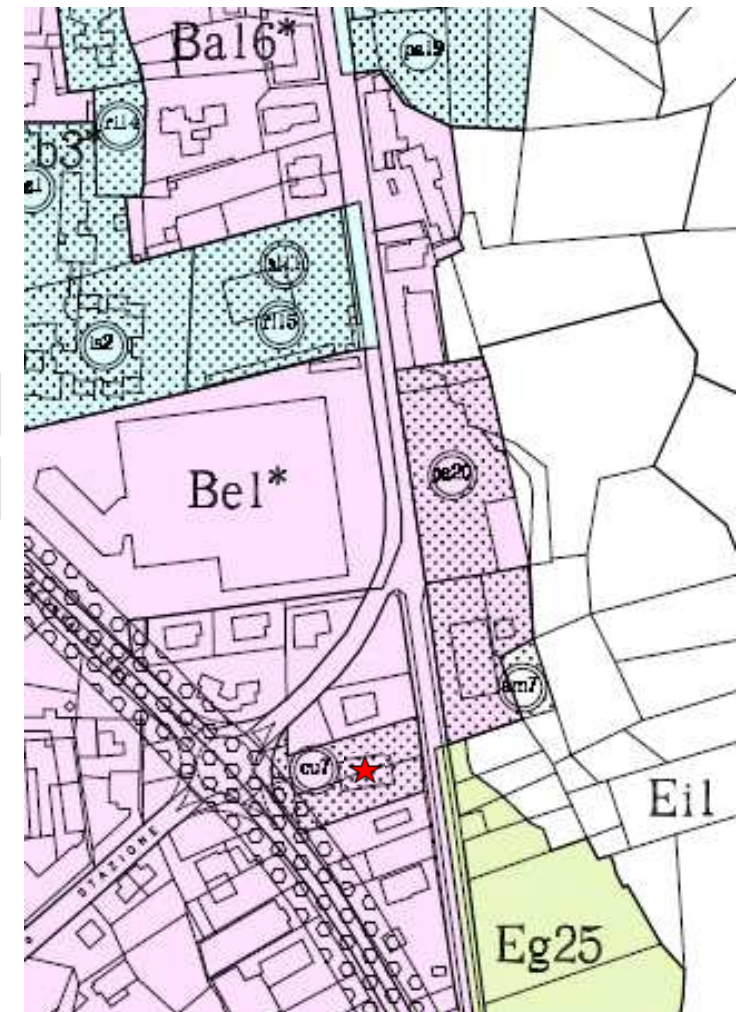
(★Ex – Cinema Ideal)

Tav. P4b1

LEGENDA

LEGENDA SIMBOLOGIA E CAMPITURE

Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Classe E	Classe F
Serv. di tipo: Abitazione Permanente	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea
Serv. di tipo: Abitazione Permanente	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea	Serv. di tipo: Abitazione Temporanea



*Approfondimento***PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA**

Approvato con Legge Regionale n. 13 del 10 aprile 1998

Articolo

18

Sistema urbano

1. Nel sistema urbano l'indirizzo caratterizzante è costituito dalla riqualificazione (RQ) del patrimonio insediativo e infrastrutturale per usi ed attività di tipo S nonché di tipo abitativo e di servizio (S, U1 e U2); sono inoltre ammessi interventi:
 - a) restituzione (RE), per usi e attività di tipo: A1, limitatamente alle attività agricole;
 - b) di trasformazione (TR1), per usi e attività di tipo: S; U1; U2;
 - c) di trasformazione (TR2), alla condizione C2, per usi e attività di tipo: S; U1; U2, limitatamente ad attrezzature ricettive e di servizio.

2. Gli strumenti urbanistici comunali precisano le determinazioni del comma 1 applicandole in modo differenziato alle varie parti del sistema urbano, in relazione alle rispettive specificità, considerando congiuntamente:
 - a) il recupero urbano di base (delle reti tecnologiche, delle strade e degli spazi pubblici, degli impianti di base, ecc.);
 - b) il recupero funzionale diffuso e il restauro del patrimonio storico e culturale;
 - c) la riorganizzazione e il potenziamento delle reti di servizi e del sistema del verde;
 - d) il recupero ambientale, la rinaturalizzazione o il ripristino o la riqualificazione delle aree degradate o ambientalmente carenti, con particolare riguardo per le frange periferiche alle aree storiche, per i margini urbani lungo i corsi d'acqua e le principali vie d'accesso e di transito, per le periferie, per le aree abbandonate;
 - e) la riorganizzazione delle funzioni urbane;
 - f) la riorganizzazione del traffico e dei trasporti;
 - g) il risparmio energetico;
 - h) l'innovazione edilizia.

3. Gli interventi di trasformazione TR1 e TR2 devono impegnare il territorio nella misura minima possibile e tendere ad appoggiarsi alle infrastrutture a rete presenti.

PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI VERRÈS
(P.R.G.C. – 28 MAGGIO 2010)

Art. 7 (Strumenti attuativi del PRG)

1. Il PRG si attua mediante la formazione di PUD e, relativamente alle zone di tipo A, anche mediante l'apposita normativa di attuazione; programmi integrati, concertazioni e intese per la riqualificazione del territorio. 2. Concorrono all'attuazione del PRG gli strumenti e le procedure di cui alla l.r. 11/1998, TITOLO IV, nonché i Permessi di Costruire (PdC) rilasciabili in assenza di PUD. 3. Per la formazione degli strumenti attuativi di cui al comma 1 e delle procedure di cui al comma 2, oltre al recepimento delle norme mediate, si applicano le norme cogenti e prevalenti e gli indirizzi del PTP mediante la loro traduzione in norme urbanistiche. 4. Le presenti NTA individuano i casi in cui è ammessa la PdC e quelli in cui è richiesta la preventiva approvazione di piani e/o programmi attuativi. 5. Le attività comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio partecipano agli oneri ad esse conseguenti. Il rilascio del Permesso di Costruire, salvo i casi di gratuità ai sensi di legge, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. 6. Per le attività comportanti trasformazioni urbanistiche, compresa la ristrutturazione urbanistica, opera la disciplina di cui all'art. 24, comma 8, NAPTP. 7. Per gli insediamenti di nuovo impianto opera la disciplina di cui alle NAPTP, art. 24, commi 10, 11, 12; art. 25, commi 4, 5 e 6.

Art. 8 (Interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia)

1. Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e per la cui esecuzione occorre titolo abilitativo ai sensi di legge sono definiti dalla normativa regionale e si distinguono tra interventi di recupero, di nuova costruzione, di demolizione e altri interventi, e precisamente: a) interventi di recupero: 1. la manutenzione straordinaria; 2. il restauro; 3. il risanamento conservativo; 4. la ristrutturazione edilizia; raggiungimento di quella minima ai sensi di legge; 6. gli ampliamenti volumetrici diretti a migliorare l'efficienza di un organismo edilizio in rapporto a una maggiore qualificazione del servizio alberghiero cui è in uso; 7. interventi edilizi conseguenti a ristrutturazione urbanistica.

b) interventi di nuova costruzione quelli non rientranti nelle categorie di cui alla lettera a); sono comunque da considerarsi tali: 1. la costruzione di manufatti edilizi e infrastrutturali fuori terra o interrati nonché l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della relativa sagoma fuori terra e del relativo ingombro interrato, oltre i limiti consentiti ai sensi della lettera a); 2. la realizzazione di attrezzature e impianti, anche per pubblici servizi; 3. l'installazione di torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione ai sensi di legge; 4. l'installazione di chioschi e altri manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili che siano utilizzabili quali abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili e che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee; 5. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato; 6. i volumi pertinenziali, e le strutture sussidiarie alle attività agricole ai sensi dell'art. 59 delle presenti norme;

c) interventi di demolizione totale o parziale di manufatti edilizi, anche prefabbricati, attrezzature e impianti;

d) altri interventi: 1. il mutamento della destinazione di uso di immobili ai sensi di legge, verso destinazioni d'uso ammesse nella sottozona; 2. riconversione ai sensi di legge; 3. rilocalizzazione ai sensi di legge; tali interventi ricomprendono anche quelli di riordino; 4. demolizione e ricostruzione a pari volumetria; 5. scavi e movimenti di terra; 6. depositi di materiale

Art. 9 (Interventi urbanistico-territoriali e paesaggistico-ambientali)

1. Gli interventi urbanistico-territoriali e paesaggistico-ambientali sono quelli la cui attuazione avviene mediante l'approvazione di piani urbanistici di dettaglio comunque denominati, piani paesaggistici e piani e programmi di settore ai sensi di legge, programmi e progetti integrati ai sensi del PTP; in merito, pure a titolo non esaustivo, si richiamano gli interventi seguenti:

a) nuovi insediamenti abitativi, produttivi o di servizio in aree assoggettate per la prima volta all'edificazione e non ancora dotate della necessaria urbanizzazione costituita dalle infrastrutture a rete e dai servizi puntuali di cui all'art. 6 delle presenti norme;

di cui all'art. 6 delle presenti norme;

- a) ristrutturazione urbanistica di insediamenti in atto;
- b) riconversione di insediamenti produttivi dismessi;
- c) valorizzazione di aree di specifico interesse ai sensi del PTP, anche mediante l'eliminazione di fattori degradanti in esse presenti;
- d) rimboschimenti riguardanti aree con superficie superiore 1,0 ha;

- f) ricomposizioni e miglioramenti fondiari riguardanti aree con superficie superiore a m2 50.000 ;
 - g) modificazioni alle colture specializzate ricomprese in sottozone di tipo Eg riguardanti superfici superiori ad 1,0 ha ;
 - h) progetti volti a destinare terreni boscati a coltura agraria intensiva, oltre 5,0 ha;
 - i) dissodamenti, oltre 5,0 ha;
 - j) serre, oltre 600,0 m2.
2. Gli interventi agricoli interessanti una superficie superiore a cinque ettari, comportanti tecniche agrarie innovative e rilevanti trasformazioni del paesaggio agrario tradizionale, sono soggetti alla previa formazione di piani di miglioramento fondiario da approvarsi ad opera della struttura competente dell'assessorato regionale dell'agricoltura e risorse naturali.

Art. 10 (Usi e attività)

1. Le categorie di usi ed attività sono suddivise nelle sottocategorie indicate ai commi da 2 a 14.
2. La destinazione ad usi ed attività di tipo naturalistico (a) si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
 - a) conservazione e osservazione scientifica, comprendente la contemplazione e l'escursionismo, il trekking e l'alpinismo non richiedenti attrezzature di accesso e di uso (a1);
 - b) turismo a piedi, a cavallo o in bicicletta, in quanto compatibile con lo stato dei luoghi, ossia non implicante alcuna modificazione ambientale, e con l'obiettivo prioritario proprio della presente tipologia (a2);
 - c) gestione naturalistica dei boschi, comprensiva di eventuali attività inerenti alla conduzione degli alpeggi compatibili con lo stato dei luoghi e con l'obiettivo proprio della presente categoria (a3).
3. La destinazione ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale (b) si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
 - a) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature: zootecnia (b1);
 - b) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale: zootecnia (b2);
 - c) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature: viticoltura (b3);
 - d) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale: viticoltura (b4);
 - e) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature: frutticoltura (b5);
 - f) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale: frutticoltura (b6);
 - g) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature: colture foraggere asservite alle aziende zootecniche di fondo valle (b7);
 - h) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale: colture foraggere asservite alle aziende zootecniche di fondo valle (b8);
 - i) attività pastorizie con i relativi servizi, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature (b9);

- j) attività pastorizie con i relativi servizi, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale (b10);
- k) altre attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature, quali: florovivaistiche e altre colture specializzate (b11), eventualmente comprensive delle superfici destinate al commercio dei prodotti agricoli;
- l) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale, e comprensive delle superfici destinate al commercio dei prodotti agricoli: florovivaistiche e altre colture specializzate (b12);
- m) altre attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature: attività apistiche (b13);
- n) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale: attività apistiche (b14);
- o) altre attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature; (b15)
- p) attività agricole con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale; (b16);
- q) attività selvicolturali con i relativi servizi e abitazioni caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature: conservazione, valorizzazione, costituzione e ricostituzione del bosco (b17);
- r) attività selvicolturali con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale: conservazione, valorizzazione, costituzione e ricostituzione del bosco (b18);
- s) attività selvicolturali con i relativi servizi e abitazioni caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature con usi turistico-ricreativi (b19);
- t) attività selvicolturali con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale con usi turistico-ricreativi (b20);
- u) attività selvicolturali con i relativi servizi e abitazioni caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture e attrezzature con attività pastorizie (b21);
- v) attività selvicolturali con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale con attività pastorizie (b22);
- w) centri di turismo equestre (b23);
- x) agriturismo (b24).
- y) pensioni per cani, allevamenti senza terra, agility dog ;(b25)
- z) serre aventi superficie coperta compresa tra 10 e 49 metri quadrati.(b28)
- 4. La destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo pastorali (c) si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
 - a) abitazioni temporanee per attività pastorizie caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali (c1);
 - b) abitazioni temporanee per attività pastorizie comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale (c2);
 - c) abitazioni temporanee per attività agricole e selvicolturali caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali (c3);
 - d) abitazioni temporanee per attività agricole e selvicolturali comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale (c4).
- 5. La destinazione ad abitazione permanente o principale (d) si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
 - a) abitazione permanente o principale (d1);

- b) bed and breakfast (d2).
- c) uffici ed agenzie
- 6 La destinazione ad abitazione temporanea (dbis1) ;
7. La destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali di interesse prevalentemente locale (e) si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
- a) usi ed attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale (e1);
- b) usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale (e2);
- c) usi ed attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale non collocabili in contesti abitativi (e3);
- d) usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale non collocabili in contesti abitativi (e4) ;
- e) magazzini extraziendali per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la loro trasformazione (e5);
- f) gli edifici destinati al ricovero e all'allevamento del bestiame, nell'ambito di aziende zootecniche senza terra e comunque di quelle aziende per le quali il rapporto carico di bestiame e superficie foraggiera aziendale risulta in disequilibrio (e6);
- g) le serre aventi superficie coperta superiore a cinquanta metri quadrati (e7).
8. La destinazione ad usi ed attività **commerciali**, di interesse prevalentemente **locale (f)** si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
- a) esercizi di vicinato (f1);
- b) medie strutture di vendita di minori dimensioni (f2);
- c) commercio su aree pubbliche (f3).
- d) stoccaggio e vendita**, senza presenza continua di persone, di prodotti pericolosi per la sicurezza pubblica (bombole, GPL, prodotti chimici pericolosi e simili);
9. La destinazione ad usi ed attività **turistiche e ricettive (g)** si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
- a) alberghi (g1);
- b) residenze turistico-alberghiere R.T.A.(g2);
- c) strutture ricettive extralberghiere: case per ferie (g3);
- d) strutture ricettive extralberghiere: ostelli per la gioventù (g4);
- e) strutture ricettive extralberghiere: rifugi alpini e bivacchi fissi (g5);
- f) strutture ricettive extralberghiere: posti tappa escursionistici (dortoirs) (g6);
- g) strutture ricettive extralberghiere: esercizi di affittacamere (g7);
- h) strutture ricettive extralberghiere: parchi di campeggio (g8);
- i) strutture ricettive extralberghiere: villaggi turistici (g9);

- a) aziende della ristorazione, ivi compresi i bar (g10);
- b) sosta temporanea autocaravan (g11).
- c) case ed appartamenti per vacanze C.A.V.(g12)
10. La destinazione ad attività **produttive industriali non collocabili in contesti abitativi (h)** si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
- a) attività produttive industriali non collocabili in contesti abitativi non soggetti a rischio di incidente rilevante (h1);
- b) attività produttive industriali non collocabili in contesti abitativi soggetti a rischio di incidente rilevante (h2).
11. La destinazione ad usi ed attività **commerciali, non collocabili in contesti urbano-abitativi (i)** si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
- a) grandi strutture di vendita (i1);
- b) medie strutture di vendita di maggiori dimensioni (i2).
12. La destinazione ad attività **sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero**, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture **(l)** si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
- a) impianti sportivi coperti (l1);
- b) impianti sportivi all'aperto (l2);
- c) impianti per pubblici spettacoli (l3);
- d) impianti di trasporto a fune (l4);
- e) attività ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature (l5);
- f) attività ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture (l6).
13. La destinazione ad attività **pubbliche di servizio o di pubblico interesse (m)** si suddivide nelle seguenti sottocategorie:
- a) attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse di rilievo locale ivi compresi gli edifici religiosi (m1);
- b) attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse di rilievo regionale ivi compresi gli edifici religiosi (m2);
- c) impianti di radio- telecomunicazione richiedenti specifici impianti, attrezzature o spazi (m3);
- d) altri impianti di radio- telecomunicazione qualora funzionalmente collegati a esigenze specifiche di localizzazione territoriale (m4);
cabine di trasformazione dell'energia elettrica (m5)

Art. 12 (Equilibri funzionali relativi infrastrutture e servizi per interventi di recupero)

1. Al fine del rispetto degli equilibri funzionali, gli interventi di recupero, ad esclusione della ristrutturazione edilizia, sono attuabili in tutte le sottozone senza condizioni.
2. Al fine del rispetto degli equilibri funzionali, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assentibili a condizione che la sottozona, con esclusione delle sottozone di tipo E, sia attrezzata ai sensi dell'art. 6, comma 4. Nelle sottozone di tipo Ed, Ee, Ef, Eg, Eh, Ei è considerato sufficiente il rispetto delle condizioni di cui all'art. 6, comma 4, lettere a) e b). Nelle sottozone di tipo Ea, Eb, Ec gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'esistenza di rifornimento idrico adeguato alla domanda e di un sistema di smaltimento dei liquami rispondenti alla normativa in vigore.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici e manufatti per usi industriali ed artigiani, oltre a quanto indicato al comma 2, sono attuabili alle condizioni di seguito indicate :
 - a) accessibilità veicolare adeguata ai flussi attesi assicurata, nelle sottozone di tipo D, per gli insediamenti generatori di intenso traffico pesante, da adeguate derivazioni da strade principali; valgono le prescrizioni di cui all'art. 33, comma 5;
 - b) parcheggi adeguati alle esigenze di stazionamento sia interne che esterne ,
 - c) viabilità interna rapportata alle esigenze di movimentazione, e nelle sottozone di tipo D, con percorsi pedonali e ciclabili protetti per gli insediamenti generatori di intenso traffico pesante;
 - d) aree verdi alberate pari ad almeno un decimo della superficie territoriale; spazi attrezzati e opportunamente schermati con alberature per lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime;
 - e) quota di superficie territoriale da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive , verde pubblico e parcheggio, non inferiore al venti per cento nel caso in cui siano associati insediamenti industriali e/o artigianali ad insediamenti commerciali e, in genere, di tipo terziario; resta fermo l'obbligo di riservare agli insediamenti commerciali e, in genere, del terziario, la superficie a parcheggio per gli stessi specificatamente prescritta .
4. Gli interventi di riconversione produttiva con ristrutturazione edilizia, ampliamenti, oltre a quanto indicato al comma 3, sono subordinati all'esistenza nel concreto di una superficie attrezzata a spazi pubblici, ad attività collettive , verde pubblico e parcheggio, non inferiore al 20% della superficie territoriale.
5. Nel caso in cui siano associati insediamenti industriali e/o artigianali ad insediamenti commerciali e, in genere, di tipo terziario, resta fermo l'obbligo di riservare agli insediamenti commerciali e, in genere, del terziario, la superficie a parcheggio e verde per gli stessi specificatamente prescritta . Le disposizioni che precedono si applicano, altresì, agli insediamenti commerciali e, in genere, del terziario disgiunti da quelli di tipo produttivo.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici e manufatti per usi commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi , oltre a quanto indicato al comma 2, sono attuabili alle condizioni di seguito indicate:
 - a) presenza di spazi di verde attrezzato di uso pubblico e di rispetto in misura non inferiore al cento per cento della superficie di vendita;
 - b) presenza di spazi di parcheggio di uso pubblico in misura non inferiore al cento per cento della superficie di vendita per gli esercizi alimentari e misti ed al quaranta per cento degli esercizi non alimentari;
 - c) applicazione della l.r. 12/1999, e successive modificazioni ed integrazioni.
7. La trasformazione anche parziale di edifici non compresi nelle sottozone di tipo A, con previsione di nuove destinazioni d'uso che comportino maggiore dotazione di parcheggi, è subordinata alla creazione di aree di parcheggio ragguagliate a quelle necessarie nel caso di interventi di nuova costruzione.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di strutture ricettive alberghiere, di cui all'art. 10, comma 9, lettere a) e b), e di aziende della ristorazione, di cui all'art. 10, comma 9, lettera j, in disuso da più di cinque anni dalla data dell'istanza di nuova un nuovo Permesso di Costruire, non sono subordinati alla creazione di nuove aree verdi e di nuovi spazi per parcheggio

Art. 13 (Equilibri funzionali relativi a infrastrutture e servizi per interventi di nuova costruzione)

1. Al fine del rispetto degli equilibri **funzionali** gli interventi di nuova costruzione sono assentibili a condizione che la sottozona interessata sia attrezzata ai sensi dell'art. 6, comma 4, con esclusione delle sottozone di tipo E. Nelle sottozone di tipo Ed, Ee, Ef, Eg, Eh, Ei è considerato sufficiente il rispetto delle condizioni di cui all'art. 6, comma 4, lettere a) e b). Nelle sottozone di tipo Ea, Eb, Ec gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'esistenza di rifornimento idrico adeguato alla domanda e di un sistema di smaltimento dei liquami rispondenti alla normativa in vigore.
2. Qualora non si verificassero la condizioni minime richieste il richiedente il Permesso di Costruire potrà provvedere, al fine del rilascio del Permesso di Costruire, all'esecuzione diretta delle attrezzature carenti previa convenzione con il Comune.
3. Gli edifici di nuova costruzione, di cui all'art. 8, comma 1, lettera b), e le sole parti di edifici esistenti oggetto di ampliamento, di cui all'art. 8, comma 1, lettera a) punto 7), devono essere provvisti di appositi spazi per parcheggi nella misura minima di 1,0 m² per ogni 10,0 m³ di costruzione .
4. Oltre la quantità di cui al comma precedente, l'area a parcheggio e ad autorimesse deve essere tale da assicurare, salvo se e quanto diversamente disposto in ordine alle singole sottozone:
 - a) all'interno dei fabbricati un posto macchina per ogni alloggio, nel caso si tratti di nuovi edifici destinati ad abitazione permanente o principale o temporanea, di cui all'art. 10, commi 5 e 6, e almeno uno ogni 200 m³ nel caso si tratti di edifici destinati ad uffici, di cui all'art. 10, comma 14, lettera a), ad attività pubbliche o di pubblico interesse, di cui all'art. 10, comma 13, lettere a) e b) con esclusione degli edifici religiosi, e simili;
 - b) all'esterno dei fabbricati di cui alla precedente lettera a), 1,00 m² ogni 20,00 m³ di costruzione, anche al di fuori del perimetro della recinzione;
 - c) nelle nuove costruzioni di carattere commerciale di interesse prevalentemente locale e direzionale a 100,0 m² di superficie lorda di pavimento di locali destinati all'afflusso del pubblico, e destinato all'attività con relative pertinenze, deve essere riservata la quantità minima di 100,0 m² di spazio destinati a parcheggio;
 - d) almeno un posto macchina ogni camera per le aziende alberghiere ed extralberghiere, di cui all'art. 10, comma 9, lettere a) b) c) ;
 - e) un posto macchina ogni quattro posti per le aziende della ristorazione, di cui all'art. 10, comma 9, lettera j).
 - f) un posto macchina ogni tre utenti per gli impianti per pubblici spettacoli e per le attività ricreative e per l'impiego del tempo libero.
5. La disposizione e le caratteristiche dei parcheggi devono corrispondere a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio.
6. Gli interventi di nuovo impianto di edifici e manufatti per usi industriali ed artigiani oltre a quanto indicato al comma 1, sono attuabili alle condizioni di seguito indicate :
 - a) accessibilità veicolare adeguata ai flussi attesi, assicurata, nelle sottozone di tipo D - per gli insediamenti generatori di intenso traffico pesante - da adeguate derivazioni da strade principali; valgono le prescrizioni di cui all'art. 33, comma 5;
 - b) parcheggi adeguati alle esigenze di stazionamento sia interne che esterne ;

- c) viabilità interna rapportata alle esigenze di movimentazione, e nelle sottozone di tipo D con percorsi pedonali e ciclabili protetti per gli insediamenti generatori di intenso traffico pesante;
- d) aree verdi alberate pari ad almeno un decimo della superficie territoriale;
- e) spazi attrezzati e opportunamente schermati con alberature per lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime.
- f) la quota di superficie territoriale da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggio, dovrà essere non inferiore al 20% (venti per cento) nel caso in cui siano associati insediamenti industriali e/o artigianali ad insediamenti commerciali e, in genere, di tipo terziario, resta fermo l'obbligo di riservare agli insediamenti commerciali e, in genere, del terziario, la superficie a parcheggio per gli stessi specificatamente prescritta.
7. Gli interventi di nuovo impianto di edifici e manufatti per usi commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi, oltre a quanto indicato al comma 2, sono attuabili alle condizioni di seguito indicate:
- a) Presenza di spazi di verde attrezzato di uso pubblico e di rispetto in misura non inferiore al 100% della superficie di vendita
- b) presenza di spazi di parcheggio di uso pubblico in misura non inferiore al 100% della superficie di vendita per gli esercizi alimentari e misti ed al 40% degli esercizi non alimentari;
- c) applicazione della l.r. 12/1999, e successive modificazioni ed integrazioni, art. 8, commi 2 bis, 2 ter, 2 quater.
8. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno accogliere gli spazi a verde alberato nelle quantità prescritte per ogni sottozona, calcolate al netto dei passaggi e con superficie minima in appezzamento unico di almeno 40,0 m² e con larghezza non inferiore a m 4,0.
9. La superficie prescritta di verde deve essere comune, alberata con essenze d'alto fusto ed in piena terra. E' consentita, per una porzione non superiore ad un mezzo della superficie a verde richiesta, l'utilizzazione del sottosuolo a condizione che venga eseguita una coltre di terra naturale di almeno 50 cm di spessore sistemata a prato.
10. Si applicano le norme cogenti di cui alle NAPTP, art. 25, comma 7.

Art. 46 (Sottozone di tipo B)

1. Nelle tavole P4 - *Zonizzazione, servizi e viabilità del PRG* sono indicate le sottozone di tipo B che sono le parti del territorio comunale costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici, terziari, totalmente o parzialmente edificati.
2. La tabella di cui al presente comma individua gli interventi, le destinazioni d'uso e le attività e gli strumenti attuativi di cui rispettivamente agli artt. 10, 8, 9 e 7 ammessi in ogni sottozona tenuto conto delle determinazioni del PTP. La somma delle superfici urbanistiche non può superare quella conseguibile applicando la densità fondiaria ordinaria all'area di pertinenza.

TABELLA B1

Sistema insediativo tradizionale a sviluppo integrato				
sottozone: Ba1* - Torille				
destinazioni d'uso	interventi	strumenti attuativi	Sur quota minima	Sur residua quota massima di Sur sino a raggiungere 100%
art. 10	artt. 8,9	art. 7		
commi 5 Abitazione permanente o principale 6 Abitazione temporanea	art.8, comma 1 lettere a), b) punti 1, 2, c), d) punti 1, 4	PdC SCIA	80%	
commi 7 Attività produttive artigianali locali lettera a), 8 Attività commerciali locali lettera a)	art.8, comma 1 lettere a) b) punti 1, 2 c), d) punti 1, 4	PdC SCIA		20 %

NB: Nella sottozona Ba1 non è consentita la realizzazione di interrati.

TABELLA B2

Sistema urbano				
<i>sottozone: Ba2* - Quassù, Ba3 - Casello nord, Ba4 - Casello sud, Ba5 - Murasse, Ba6* - Centro nord, Ba7* - Corona est, Ba8* - Centro SE, Ba9* - Corona sud, Ba10* - Circonvallazione, Ba11 - Stazione ferroviaria, Ba13* - Piede collina, Ba16* - Via Duca di Aosta</i>				
destinazioni d'uso	interventi	strumenti attuativi	Sur quota minima	Sur residua quota massima di Sur sino a raggiungere 100%
art. 10	artt. 8,9	art. 7		
commi 5 Abitazione permanente o principale 6 Abitazione temporanea	art.8, comma 1 lettere a), b) punti 1, 2, c), d) punti 1, 4	PUD PdC SCIA	80%	
commi 7 Attività produttive artigianali locali lettera a), 8 Attività commerciali locali lettera a), 9 Attività turistiche ricettive lettere a) b) c) d) g) j), 12 Attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero lettere a) b) c), 13 Attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse lettere a) b) e)	art.8, comma 1 lettere a), b) punti 1, 2, c), d) punti 1, 4	PUD PdC SCIA		20 %

TABELLA B3

Sistema urbano				
<i>sottozone: Ba12* - Castello</i>				
destinazioni d'uso	interventi	strumenti attuativi	Sur quota minima	Sur residua quota massima di Sur sino a raggiungere 100%
art. 10	artt. 8,9	art. 7		
commi 5 Abitazione permanente o principale 6 Abitazione temporanea	art.8, comma 1 lettere a), b) punti 1, 2, c), d) punti 1, 4	PUD PdC SCIA	80%	
commi 9 Attività turistiche ricettive lettere a) b) c) d) g) j), 13 Attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse lettere a) b) e)	art.8, comma 1 lettere a), b) punti 1, 2, c), d) punti 1, 4	PUD PdC SCIA		20 %

TABELLA B4

Sistema urbano				
sottozone: Ba17* - Castello				
destinazioni d'uso	interventi	strumenti attuativi	Sur quota minima	Sur residua quota massima di Sur sino a raggiungere 100%
art. 10	artt. 8,9	art. 7		
commi 5 Abitazione permanente o principale 6 Abitazione temporanea	art.8, comma 1 lettere a), b) punti 1, 2, c), d) punti 1, 4	PUD vigente	80%	
commi 9 Attività turistiche ricettive lettere a) b) c) d) g) j), 13 Attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse lettere a) b) e)	art.8, comma 1 lettere a), b) punti 1, 2, c), d) punti 1, 4	PUD vigente		20 %

TABELLA B5

Sistema urbano				
sottozone: Ba14 - D'Herin, Ba15* - Vuillermin				
destinazioni d'uso	interventi	strumenti attuativi	Sur quota minima	Sur residua quota massima di Sur sino a raggiungere 100%
art. 10	artt. 8,9	art. 7		
comma 5 Abitazione permanente o principale	art. 8 comma 1 lettere b) punti 1, 2, c)	PUD	80%	
commi 6 Abitazione temporanea 7 Attività produttive artigianali locali lettera a) 8 Attività commerciali locali lettere a) b) 9 Attività turistiche ricettive lettere a) b) c) d) g) j) 12 Attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero lettere a) b) 13 Attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse lettera a)	art. 8 comma 1 lettere b) punti 1, 2, c)	PUD		20 %

TABELLA B6

Sistema fluviale				
sottozone: Bb1* - Solari				
destinazioni d'uso	interventi	strumenti attuativi	Sur quota minima	Sur residua quota massima di Sur sino a raggiungere 100%
art. 10	artt. 8,9	art. 7		
comma 7 Attività produttive artigianali locali lettera a)	art.8 comma 1 lettera a)	PdC SCIA	90%	
comma 5 Abitazione permanente o principale lettera a)	art.8 comma 1 lettere a) c)	PdC SCIA		10 %

TABELLA B7

Sistema urbano				
sottozone: Bc1 Chopine				
destinazioni d'uso	interventi	strumenti attuativi	Sur quota minima	Sur residua quota massima di Sur sino a raggiungere 100%
art. 10	artt. 8,9	art. 7		
commi 8 Attività commerciali locali lettere a) b)	art. 8, comma 1, lettere a) b) punti 1,2,3 c) d) punti 1,2,3,4	PdC SCIA	50%	
7 Attività produttive artigianali locali lettera a)	art. 8, comma 1, lettere a) b) punti 1,2,3 c) d) punti 1,2,3,4	PdC SCIA		40%
commi 5.Abitazione permanente o principale 6.Abitazione temporanea	art.8 comma 1 lettere a) b) punto 1	PdC SCIA		10 % nella misura massima di due unità immobiliari in 160 m ² di Su ogni lotto di 800 m ² di area fondiaria

commi 13 Attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse lettere a) b) e) 14 Altre destinazioni lettere a) b)	art. 8, comma 1, lettere a) b) punti 1,2,3 c) d) punti 1,2,3,4	PdC SCIA		10 %
comma 9 Attività turistiche ricettive lettera j)	art.8 comma 1 lettere a) b) punto 1	PdC SCIA		10 %

TABELLA B8

Sistema urbano				
sottozone: <i>Ba1*</i> Regione				
destinazioni d'uso	interventi	strumenti attuativi	Sur quota minima	Sur residua quota massima di Sur sino a raggiungere 100%
art. 10	artt. 8,9	art. 7		
attività in essere commi 7 Attività produttive artigianali locali lettere a) b) 14 Altre destinazioni lettera a)	art. 8, comma 1, lettere a) b)	PdC SCIA	60%	
commi 5.Abitazione permanente o principale lettera a) 6.Abitazione temporanea 8, Usi ed attività commerciali lettere a) b) 9, Usi ed attività turistiche e ricettive lettere a) b) c) d) g) j)	art.8 comma 1 lettera b)	PdC SCIA		40 %

3. La tabella di cui al presente comma, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse ai sensi della tabella di cui al comma 2, stabilisce per ogni sottozona gli indici urbanistici: la superficie urbanistica riservata alle destinazioni d'uso prevalenti od ulteriori, il limiti di densità fondiaria (I), la densità fondiaria massima ammissibile (Imax), nonché il rapporto di copertura (RC), l'altezza massima (Hmax), il numero dei piani (N), la distanza minima tra i fabbricati e dai confini (DF, DC), in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.

TABELLA B9

Sottozone	<i>Ba1* - Torille, Ba2* - Quassù, Ba3 - Casello nord, Ba4 - Casello sud, Ba5 - Murasse, Ba6 *- Centro nord, Ba7* - Corona est, Ba8* - Centro SE, Ba9* - Corona sud, Ba10 *- Circonvallazione, Ba11 - Stazione ferroviaria, Ba12* - Castello, Ba13* - Piede collina, Ba14 - D'Herin, Ba15* - Vuillermin, Ba16*- Via Duca di Aosta, Ba17*- Castello Bb1* - Solari, Bc1- Chopine Be1* - Regione</i>
------------------	--

sottozone	SF	Sur	Destinazioni d'uso	I	RC	Hmax	N	DF	DC
	Superficie fondiaria m ²	Superficie urbanistica totale m ²		densità fondiaria m ² / m ²	rapporto di copertura m ² / m ²	altezza massima m	numero dei piani n	distanza tra i fabbricati m	distanza dai confini m
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>Ba1* Torille</i>	25.617	7.450	quelle ammesse	0,20	1/3	8,00	2	10,00	5,00
<i>Ba2* Quassù</i>	27.493	5.130	quelle ammesse	0,10	1/3	8,00	2	10,00	5,00
<i>Ba3 Casello nord</i>	15.080	4.550	quelle ammesse	0,20	1/3	14,00	4	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00

Ba4 <i>Casello sud</i>	23.234	3.840	quelle ammesse	0,20	1/3	14,00	4	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00
Ba5 <i>Murasse</i>	16.032	4.420	quelle ammesse	0,20	1/3	8,00	2	10,00	5,00
Ba6 * <i>Centro nord</i>	18.927	11.100	quelle ammesse	0,40	1/3	16,50	5	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00
Ba7 * <i>Corona est</i>	23.569	10.560	quelle ammesse	0,35	1/3	14,00	4	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00
Ba8 * <i>Centro SE</i>	25.581	16.335	quelle ammesse	0,40	1/3	16,50	5	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00
Ba9 * <i>Corona sud</i>	28.443	13.300	quelle ammesse	0,40	1/3	14,00	4	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00
Ba10* <i>Circonvallazione</i>	85.848	31.120	quelle ammesse	0,30	1/3	8,00	2	10,00	5,00
Ba11 <i>Staz. ferrovia</i>	24.486	8.700	quelle ammesse	0,30	1/3	8,00	2	10,00	5,00
Ba12 <i>Castello</i>	25.596	5.760	quelle ammesse	0,10	1/3	8,00	2	10,00	5,00
Ba13 <i>Piede collina</i>	16.799	7.220	quelle ammesse	0,35	1/3	14,00	4	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00
Ba14 <i>D'Herin</i>	4.588	2.260	quelle ammesse	0,20	1/5	8,00	2	10,00	5,00
Ba15* <i>Vuillermin</i>	9.777	2.730	quelle ammesse	0,35	1/5	8,00	2	10,00	5,00
Ba16* <i>Via Duca di Aosta</i>	26.990	12.755	quelle ammesse	0,40	1/3	14,00	4	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00
Ba17* <i>Castello</i>	3.277	1.475	come da PUD	come da PUD	come da PUD	come da PUD	come da PUD	come da PUD	come da PUD
Bb1* Solari	4.559	in atto	commi 2, 3, 7	in atto	in atto	in atto	in atto	in atto	in atto
		in atto	comma 5						
Bc1 Chopine	23.744	395	commi 7, 8, 9, 13, 14	2/3	1/3	8,00	2	10,00	5,00
		Su 1.583	commi 5, 6						
Be1* <i>Regione</i>	13.810	in atto	art.8, comma 1, lettera a)	in atto	in atto	in atto	in atto	in atto	in atto
		4.830	art. 8 comma 1, lettera b)	0,35	1/3	14,00	4	Hmax min 10,00	H max/2 min 5,00

4. Non rilevante.
5. Tipologie costruttive e elementi di arredo urbano:
 - a) tutti gli interventi innovativi nel tessuto edilizio e urbanistico preesistente devono tendere alla formazione di complessi qualificati e integrati con l'ambiente;
 - b) in particolare sono richiesti un corretto uso dei materiali, l'idoneo soleggiamento degli edifici, un corretto controllo della zona d'ombra propria e portata, l'organizzazione funzionale dei servizi, la sistemazione e l'arredo delle aree libere, la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali interne ed esterne;
 - c) nella progettazione degli edifici le forme dovranno essere giustificate da considerazioni costruttive e funzionali ed i materiali di costruzione, da rivestimento e gli accessori dovranno essere impiegati secondo le loro caratteristiche e tecnologie e dovranno avere buone caratteristiche di conservazione nel tempo;
 - d) particolare attenzione dovrà essere posta alla composizione risultante dall'accostamento di edifici nuovi con quelli preesistenti, o tra di loro, anche se di proprietà diverse, favorendo il più possibile la formazione di agglomerati ordinati;
 - e) non potrà essere assunta come valida giustificazione per un non corretto orientamento dei fabbricati la particolare conformazione planimetrica mappale del lotto.
6. Parcheggi e aree verdi privati:
 - a) per gli spazi a parcheggio si applicano gli artt. 12 e 13;
 - b) per le aree a verde si richiede la dotazione minima di 4,0 m² ogni 30,0 m² di Superficie urbanistica (Sur); si applicano inoltre, in quanto applicabili, gli artt. 12 e 13.
7. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici si osservano le seguenti prescrizioni:
 - a) assicurare una sistemazione complessiva delle aree di pertinenza e riguardare interi edifici o porzioni di edifici estesi dalle fondazioni al tetto, almeno per quanto attiene ai fronti sugli spazi pubblici o da questi visibili;
 - b) assicurare la testimonianza dell'uso originario degli edifici con il mantenimento dei caratteri esterni distintivi della relativa tipologia chiaramente differenziati da quelli determinati dal nuovo utilizzo.
8. Per la ristrutturazione edilizia, gli interventi devono, inoltre, comportare l'eliminazione dei volumi superfetativi, con eventuale loro riedificazione entro nuove morfologie coerenti con i caratteri del contesto.
9. Nelle sottozone Ba14 e Ba15 le aree da destinare a servizi e infrastrutture da cedere gratuitamente all'Amministrazione devono essere pari almeno al venti per cento (20 %) del totale della superficie territoriale della sottozona. Dette aree a servizi hanno la posizione e la funzione definita dal PUD approvato.

(★Ex Cinema Ideal)

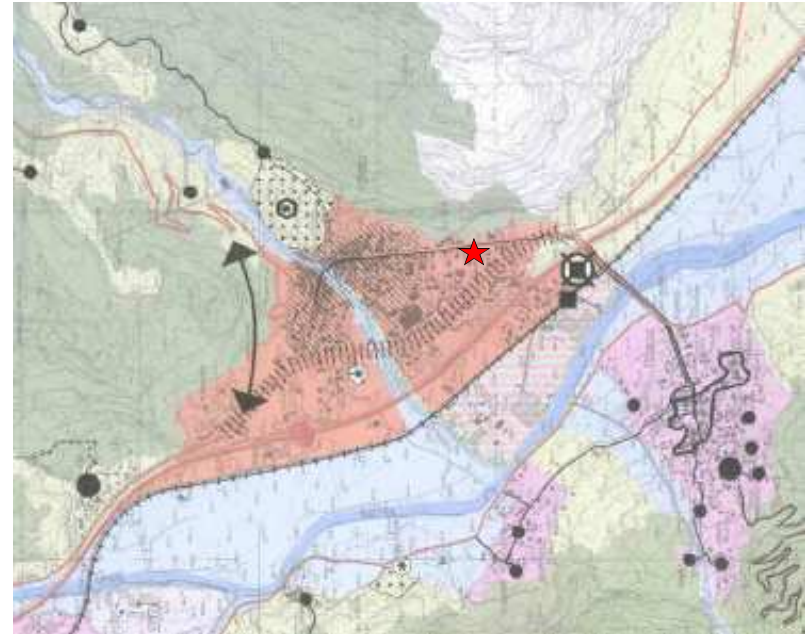
PIANO PAESISTICO DELLA REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
Adottato/approvato con L.R. 13/98

Ambito regionale – Valle d'Aosta

NORME PER COMPONENTI
Art. 18

NORME PER PAESAGGI LOCALI
Art. 18 – Sistema urbano

VINCOLI E ZONE DI TUTELA



Tav. 0060

LEGENDA

Sistemi ambientali <i>Sistemi paesaggistici e naturalistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema fluviale (art. 14 e 85) • Sistema dei laghi (art. 14 e 85)
<ul style="list-style-type: none"> • Sistema delle aree naturali: patrimonio dell'alta montagna (art. 11) • Sistema di sviluppo rurale: zone agricole di alta qualità (art. 21) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema insediativo tradizionale: valorizzazione e sviluppo integrato (art. 15) • Sistema di sviluppo rurale: zone agricole di alta qualità (art. 21)
<ul style="list-style-type: none"> • Sistema delle aree naturali: sottosistema delle alpi (art. 11) • Sistema di sviluppo rurale: zone agricole di alta qualità (art. 21) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema insediativo tradizionale: valorizzazione e sviluppo integrato (art. 15) • Sistema di sviluppo rurale: zone agricole di alta qualità (art. 21)
<ul style="list-style-type: none"> • Sistema dei pascoli (art. 12) • Sistema di gestione (art. 22) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema insediativo tradizionale: valorizzazione e sviluppo integrato (art. 15) • Sistema di sviluppo rurale: zone agricole di alta qualità (art. 21)
<ul style="list-style-type: none"> • Sistema boschivo (art. 13) • Sistema forestale (art. 13) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema insediativo tradizionale: valorizzazione e sviluppo integrato (art. 15) • Sistema di sviluppo rurale: zone agricole di alta qualità (art. 21)
	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema urbano (art. 18) • Sistema viario

(★Ex – Cinema Ideal)

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE
 Piano regolatore generale comunale approvato con DGR n.
 1501 del 28/05/2010

NTA:

Art. 7 Strumenti attuativi del PRG
 Art. 8 interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia
 Art. 9 Interventi urbanistico – territoriali e paesaggistico -
 ambientali
 Art.10 Usi e attività
 Art. 12 Equilibri funzionali relativi alle infrastrutture e servizi per
 interventi di recupero
 Art. 13 Equilibri funzionali relativi alle infrastrutture e servizi per
 interventi di nuova costruzione
 Art. 46 Sottozone di tipo B
 Tabella B2 – Sistema urbano
 Tabella B9

▪ Destinazioni d'uso ammesse

Abitazione permanente o principale
 Abitazione temporanea
 Attività produttive artigianali locali lettera a)
 Attività commerciali locali lettere a) b)
 Attività turistiche ricettive lettere a) b) c) d) g) j)
 Attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero
 lettere a) b)
 Attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse lettera
 a)

▪ Categorie e modalità di intervento ammesse

Piano urbanistico di dettaglio – Permesso di costruire – SCIA

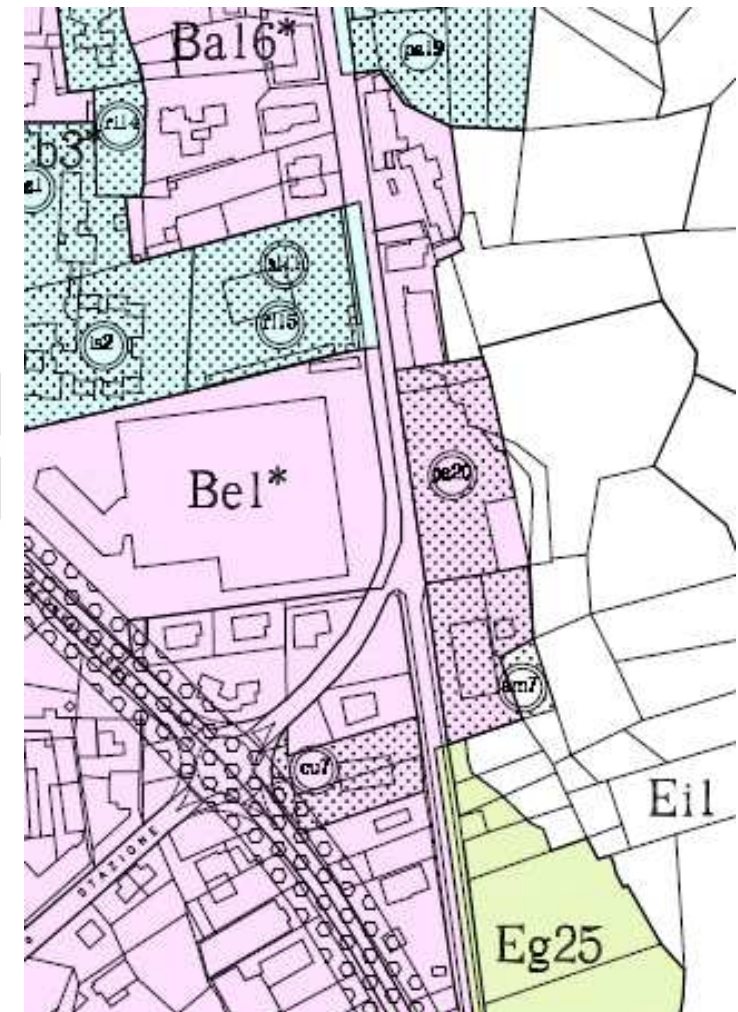
Manutenzione straordinaria – restauro – risanamento
 conservativo – ristrutturazione edilizia – ampliamenti -
 demolizione – mutamento di destinazione d'uso - demolizione e
 ricostruzione

Tav. P4b1

LEGENDA

LEGENDA SIMBOLOGIA E CAMPITURE

SOA A	SOA B	SOA C	SOA D	SOA E	SOA F



5. Iter di valorizzazione e strumenti

— perimetro del bene oggetto della valorizzazione

5.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1,684,00
Superficie sedime:	mq 564,60
Superficie utile lorda:	mq 1,008,64
Superficie netta:	mq 860,00
Volume fuori terra:	mc 6,775,20

Parametri edilizi

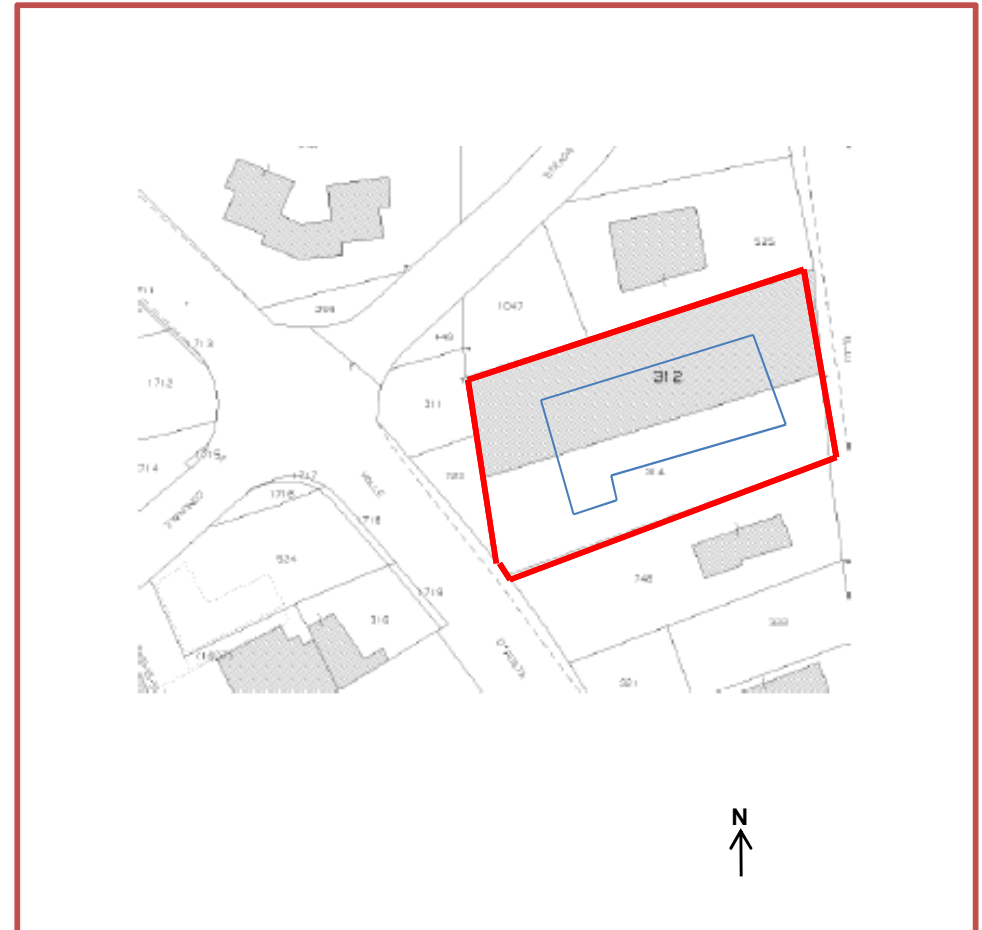
Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



STANDARD E ONERI URBANISTICI

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

5.2 Strumenti di valorizzazione

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

5.2.1 Concessione 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 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.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

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.

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

5.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti



6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, 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.

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

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

! ADEGUAMENTO URBANISTICO

Nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica, sarà carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica relativa al bene Ex-cinema Ideal, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti Comune di Verrès, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI

6.2 Focus indicazioni progettuali

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, allo sviluppo congiunto 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.

Si propone un modello di recupero che punti a potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

Il comune di Verrès è caratterizzato dalla presenza sul proprio territorio di un discreto patrimonio culturale costituito dal castello di Verrès che domina l'antico borgo dall'alto di un promontorio di roccia alla sinistra del torrente Evançon, dal complesso della Prevostura di Saint-Gilles, dall'antica cascina detta la Murasse che risale al 1512 ora sede amministrativa della comunità montana Evançon e della biblioteca comprensoriale e dalla Grangia nuova una cascina cinquecentesca appartenuta agli Challant. Inoltre nelle circostanze (raggio di 10 Km.) si trovano il Castello di Issogne, il Forte di Bard sede del museo della montagna e il castello Valleise di Arnad. Dal punto di vista naturalistico sul territorio comunale risulta ubicato l'arboretum (Borna de Laou) che ospita diverse specie esotiche, tra cui il pino marittimo, il leccio e il cedro dell'Atlante, segnalate da cartellini. Nel comune limitrofo di Challand-Saint-Victor si trova la riserva naturale del lago di Villa, uno dei due siti della Valle d'Aosta ad essere fregiati dell'importantissimo premio «Meraviglia italiana». Nel vicino comune di Champdepraz vi è il parco naturale del Mont Avic che ha una superficie di oltre 5.747 ettari ubicati tra il vallone di Champdepraz e la Valle di Champorcher. Nel parco è presente la più estesa foresta di pini uncinati della Valle d'Aosta. Inoltre a circa 20 Km. da Verrès vi è il comprensorio sciistico Monterosa Ski (Champoluc-Gressoney-Alagna). Pertanto il progetto di riqualificazione dell'immobile oggetto del presente bando dovrà prevedere destinazioni di vocazione turistico-ricettiva, culturale, di svago, per l'attività sportiva ed enogastronomica.

Le **nuove funzioni insediabili** nel bene oggetto del progetto CAMMINI E PERCORSI dovranno essere legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (extralberghiera, bed & Breakfast, chambre d'Hotes, ecc.)
- Ristorazione (, ristoranti km 0, presidi slow food, bar,, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (bike service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine)
- Ufficio promozione locale, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative (sala polivalente con capienza min. 200/ max.250 persone)
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Centro benessere / SPA

Rammentandosi che il principio fondamentale è quello di offrire servizi al camminatore, pellegrino e ciclista e che inoltre il recupero dell'immobile dovrà prevedere l'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico al fine di ridurre i consumi e l'inquinamento ambientale (fotovoltaico, pannelli solari, ecc.)

L'immobile dovrà avere anche accessibilità e fruibilità pubblica in quanto sul territorio vi è necessità di un locale polivalente che permetta lo svolgimento di attività di diverso tipo quali:

- Attività scolastiche (spettacoli, conferenze, assemblee) in quanto il comune ospita un plesso scolastico di oltre 1000 studenti
- Attività culturali (raduni bande, cori, presentazioni libri, mostre temporanee, eventi vari) in quanto il comune in passato è stato sede di raduni di vario genere
- Attività legate allo sport (conferenze, premiazioni, ecc.)
- Attività legate allo spettacolo (proiezioni cinematografiche, presentazioni eventi, ecc.)

Infatti risulta fondamentale che il progetto di recupero dell'immobile offra una rete di dotazioni funzionali alla fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo lento ma che tenga anche conto della possibilità di ospitare, in alcune occasioni, eventi e attività sociali, culturali, sportive finalizzate a garantire un turismo sostenibile ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

6.3 Forme di supporto economico e finanziario

Non sono stati individuati fondi strutturali e di investimento pubblici che possano essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto.

ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Di seguito sono presentati i servizi a disposizione dei soggetti interessati a sviluppare i progetti di valorizzazione.

(con particolare riguardo alla procedura di concessione/locazione di valorizzazione) L'Istituto per il Credito Sportivo offre un servizio di **asseverazione del Piano Economico Finanziario (PEF)** anche con un eventuale supporto alla verifica della corretta compilazione dello stesso.

Le condizioni applicate per l'asseverazione del PEF sono pari a € 1.200,00 per importi fino ad € 500 mila di investimenti, a € 2.500,00 per importi oltre € 500 mila e fino ad € 1.000.000,00 e a € 4.000,00 per importi oltre € 1 milione.

Informazioni e contatti per tali servizi possono essere richiesti a: servizio.asseverazione@creditosportivo.it

In generale, per il finanziamento dei costi relativi alla realizzazione del progetto di valorizzazione sono attivabili le seguenti **linee di credito**.

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

▪ **FINANZIAMENTI CULTURA: Mutuo Ordinario Privati Chirografario o Ipotecario**

Mutui senza limite di importo di durata di norma non superiore a 20 anni e rimborso con rate mensili, trimestrali o semestrali destinati ad associazioni, società, fondazioni e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità di sviluppo dei beni e attività culturali (con esclusione delle persone fisiche), tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario. I mutui saranno destinati alla realizzazione del progetto di valorizzazione proposto e potranno finanziare la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile oggetto della valorizzazione. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del *business plan*, per la redazione e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario. Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri. I mutui potranno essere assistiti da garanzia diversa dall'ipoteca o anche da ipoteca su immobile diverso da quello in concessione di valorizzazione. 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>

ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO - ICS:**Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni ad uso sportivo su percorsi ciclopedonali:****FINANZIAMENTI SPORT:**

I mutui sono riservati a società e associazioni sportive e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità sportive e ricreative (con esclusione delle persone fisiche), tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario. I mutui saranno destinati alla realizzazione del progetto di valorizzazione proposto e potranno finanziare la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile oggetto della valorizzazione. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del *business plan*, per la redazione e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario.

I Finanziamenti Sport possono utilizzare il **Fondo di garanzia** per l'impiantistica sportiva *ex lege* 289/2002, art. 90, comma 12 e s.m.i. che può garantire i mutui fino all'80% dell'importo mutuato.

Le tipologie di Finanziamenti Sport attivabili sono le seguenti:

MUTUO ORDINARIO PRIVATI Chirografario o Ipotecario

Mutui senza limite di importo di durata di norma non superiore a 20 anni e rimborso con rate mensili, trimestrali o semestrali. Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri. I mutui potranno essere assistiti da garanzia diversa dall'ipoteca o anche da ipoteca su immobile diverso da quello in concessione di valorizzazione. Tassi di riferimento lordo: 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).

I mutui ordinari possono usufruire di un **contributo in c/interessi dell'1,00%**, per la riduzione del tasso d'interesse dei mutui, previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.

FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT 2.0

Mutui d'importo non superiori a € 60.000,00 e durata fino a 7 anni con rata di rimborso mensile. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tasso di riferimento fisso: Irs di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%. (Lo spread può essere ridotto al 3,90% in caso di affiliazione del mutuatario a Federazione Sportiva nazionale convenzionata). Le spese di istruttoria ammontano a 350 euro da versare al momento dell'erogazione del mutuo. I mutui potranno essere assistiti anche da garanzie fidejussorie di tipo personale.

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

Ulteriori informazioni sulle linee di credito attivabili presso l'Istituto per il Credito Sportivo potranno essere richieste utilizzando l'indirizzo email: info@creditosportivo.it, oppure il numero verde 800.298.278

ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

È attivabile la seguente linea di credito:

SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:

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

- limite massimo di **25.000 euro/ 35.000 euro** 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.
- beneficiari: **microimprese e professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB
 - 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.
- durata minima 24 mesi e massima 60 mesi aumentati di 6 in caso di preammortamento (max 12 mesi)
- 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
- **condizioni di accesso:** le imprese devono aver avuto, nei tre esercizi antecedenti la richiesta di finanziamento o dall'inizio dell'attività, se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di massimo 300.000,00 euro, ricavi lordi fino a 200.000,00 euro e livello di indebitamento non superiore a 100.000,00 euro. I professionisti e le imprese devono operare nei settori ammissibili in base alle Disposizioni Operative del Fondo (non sono ammissibili le iniziative imprenditoriali riconducibili ad attività agricola primaria);

L'Ente Nazionale per il Microcredito mette a disposizione i servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio nei confronti dei beneficiari quali individuati dall'Art. 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 176/2014 e dall'art. 111 comma 1 del d.lgs. 385/93 (T.U.B.).

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

Ulteriori informazioni sulle linee di credito attivabili presso l'Ente Nazionale per il Microcredito potranno essere richieste utilizzando l'indirizzo email: andrea.pattofatto@microcredito.gov.it

▪ **SELFIEmployment promosso da ANPAL e gestito da Invitalia**

L'Ente Nazionale per il Microcredito, in accordo con ANPAL, partecipa all'azione sull'auto-imprenditorialità della Garanzia Giovani <http://www.garanziegiovani.gov.it/selfiemployment/Pagine/Selfie-employment.aspx> informando ed offrendo supporto ai giovani NEET (che non studiano, non partecipano a corsi di formazione e non lavorano) con lo scopo di potenziare gli accessi al Fondo rotativo SELFIEmployment, Il Fondo SELFIEmployment finanzia con prestiti a tasso zero l'avvio di piccole iniziative imprenditoriali da parte di giovani NEET. Grazie a SELFIEmployment i giovani NEET possono sviluppare il proprio progetto d'impresa e avviare piccole iniziative imprenditoriali con dei finanziamenti agevolati nella forma del microcredito, del microcredito esteso e del piccolo prestito.

Possono concorrere all'assegnazione dei finanziamenti agevolati del Fondo rotativo SELFIEmployment i soggetti che rispondono ai seguenti requisiti:

- giovani tra i 18 e 29 anni
- NEET (Not in Education, Employment or Training), cioè senza un lavoro e non impegnati in percorsi di studio o di formazione professionale
- iscritti al programma Garanzia Giovani, indipendentemente dalla partecipazione al percorso di accompagnamento finalizzato all'autoimprenditorialità (misura 7.1 del PON IOG).

Rivolgendosi agli Sportelli della “retemicrocredito”, i giovani NEET possono essere supportati nella predisposizione della domanda di finanziamento, a valere sul Fondo SELFIEmployment, e invio della stessa a Invitalia. L'assistenza è realizzata dal personale degli oltre 60 Sportelli della “retemicrocredito”, supportato a sua volta da un team di esperti responsabili a livello locale delle iniziative di diffusione e di rete.

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/corso-formativo-per-operatori/137-progetti/1098-selfiemployment.html>

INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

▪ **NUOVA IMPRESA A TASSO ZERO:**

Finanziamenti agevolati a **tasso pari a zero** per sostenere la creazione di **micro e piccole imprese a prevalente o totale partecipazione giovanile e femminile su tutto il territorio nazionale**

Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis sotto forma di finanziamento a tasso zero, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al **75% della spesa ammissibile** fino ad un massimo di **€ 1,5 mln**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le imprese costituite in forma societaria da non più di 12 mesi (comprese le Cooperative), 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 ed i 35 anni o da donne
- Le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre 45 gg dalla comunicazione del provvedimento di ammissione

Sono ammissibili le attività di: **produzione di beni** nel settore dell'industria, artigianato e 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 e paesaggistico nonché al miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza; servizi per l'**innovazione sociale**.

I programmi di spesa devono essere realizzati **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **ristrutturazione fabbricati**, macchinari, impianti e attrezzature, programmi informatici, servizi ITC, brevetti, licenze e marchi, formazione specialistica, consulenze specialistiche, studi di fattibilità, progettazione e direzione lavori.

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-imprese-a-tasso-zero>

▪ **ITALIA ECONOMIA SOCIALE:**

Incentivi volti a favorire la **nascita e la crescita di imprese** con obiettivi di **utilità sociale** e di **pubblico interesse** su **tutto il territorio nazionale**

Le agevolazioni sono concesse a copertura del 80% delle spese, per **programmi di investimento** di importo compreso fra **€ 200.000 e € 10 mln** ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di:

- **Finanziamento agevolato** al tasso dello 0,5% annuo, della durata massima di quindici anni e di importo non superiore al 70% del finanziamento complessivo, accompagnato necessariamente da un **finanziamento bancario**, di importo non superiore al 30% del finanziamento complessivo, concesso da un istituto di credito aderente alla convenzione tra MiSE, ABI e CDP
- **Contributo a fondo perduto** di importo non superiore al 5% della spesa ammissibile e per programmi d'investimento non superiori a **€ 3 mln**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le imprese sociali costituite in forma di società
- Le cooperative sociali e relativi consorzi
- Le società cooperative aventi qualifica di ONLUS

Sono ammissibili le attività che perseguono gli obiettivi di: incremento occupazionale di **lavoratori svantaggiati**, **inclusione sociale** di persone vulnerabili, **salvaguardia** e **valorizzazione** dell'**ambiente**, del **territorio** e dei **beni storico-culturali**, assicurare una risposta innovativa e socialmente responsabile ai bisogni dei territori e delle comunità locali

Sono ammissibili le spese in: **ristrutturazione di fabbricati**, **opere edili e murarie**, macchinari, impianti e attrezzature, programmi informatici, brevetti, licenze e marchi, formazione specialistica, consulenze specialistiche, studi di fattibilità, progettazione e direzione lavori, spese per l'ottenimento di certificazioni ambientali

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/rafforziamo-le-imprese/italia-economia-sociale>

Ulteriori informazioni sulle linee di finanziamento attivabili presso INVITALIA potranno essere richieste alla dott.ssa Giulia Zanotti utilizzando l'indirizzo email: gzanotti@invitalia.it, oppure il numero di telefono 0642160368

6.4 Partener

Partner Promotori

- 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 ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia ha altresì promosso nuovi rapporti di collaborazione con gli **Enti proprietari** degli immobili pubblici candidati al progetto – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – 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 del progetto sia a livello nazionale che internazionale.

Altre forme di partnership

I PROGETTI A RETE godono del sostegno e del contributo dei molteplici partner dell'Agenzia tra cui si segnalano ANCI, FPC, Istituto per il Credito Sportivo, Ente Nazionale per il Microcredito, Invitalia, CONI, Federazione Italiana Vela, WWF, Young Architects Competition, Agenzia Nazionale Giovani e, per il settore privato, Touring Club Italiano, Legambiente, Italiacamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek, 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.