



VALORE PAESE  
CAMMINI  
E PERCORSI



## INFORMATION MEMORANDUM 2017

Ex Polveriera Militare, Ozieri (SS) - SARDEGNA



AGENZIA DEL DEMANIO

# Indice

Premessa pag. 4

## 1. Indicazioni progettuali

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 1.1 Principi generali            | pag. 7  |
| 1.2 Nuove funzioni               | pag. 9  |
| 1.3 Modalità di intervento       | pag. 11 |
| 1.4 Valorizzazione dell'immobile | pag. 16 |

## 2. Ambito di intervento

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| 2.1 Tracciati di riferimento | pag. 20 |
|------------------------------|---------|

## 3. Inquadramento territoriale

- |  |         |
|--|---------|
| 3.1 Contesto geografico  | pag. 23 |
| 3.2 Sistema infrastrutturale e logistico                       | pag. 26 |
| 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali | pag. 27 |

# Indice

## 4. Immobile

4.1 Localizzazione	pag. 31
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 32
4.3 Caratteristiche fisiche	pag. 33
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 34
4.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 35
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 36
4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag. 37

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	pag. 40
5.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 41
5.3 Percorso amministrativo	pag. 42
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	pag. 43

## PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**L'Information Memorandum** fornisce un quadro informativo sull' Ex Polveriera Militare di Ozieri (SS), nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

*Con l'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per la Ex Polveriera Militare, si è scelto di procedere all'affidamento in concessione:*

**a) concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001**

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

*Per il bene Ex Polveriera il/i tracciato/i di interesse risulta/no essere:*

- Il cammino storico-religioso di **Santu Jacu**
- La ciclovia/ciclopista .... **Ippovia (ex sede ferroviaria Chilivani-Tirso)**

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

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

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

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

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

### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

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

### Modello di servizio a supporto del turismo lento

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

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

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

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

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

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

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

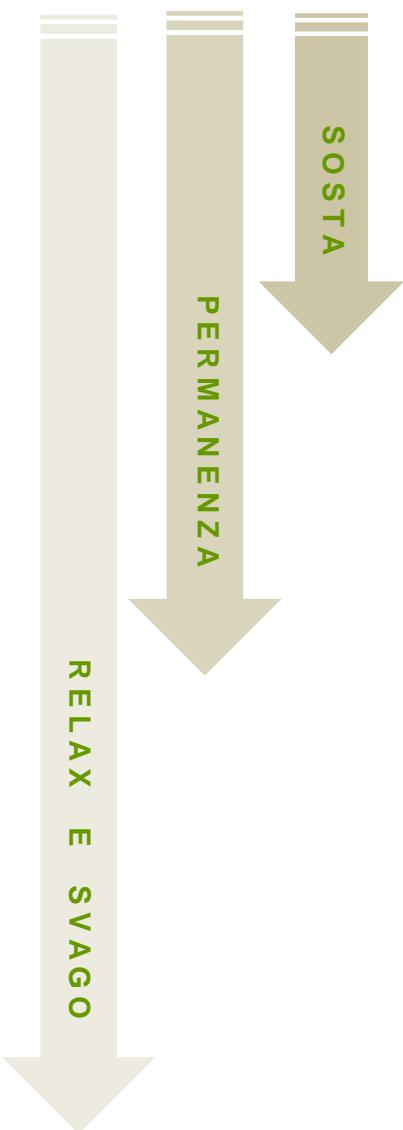
Ancor di più, la proposta di valorizzazione intesa come una vera e propria strategia di sviluppo territoriale – valorizzazione delle «destinazioni itineranti» creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto **“turismo slow”**.

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

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

## Nuove funzioni

## Nuove destinazioni



- Ristoro, Osteria, Enoteca, Locanda
- Bottega artigianale / vendita prodotti tipici e a km zero
- Punti vendita prodotti specializzati per camminatori e ciclisti
- Presidio medico / Ambulatorio medico / prestazioni fisioterapiche/fisioterapia
- Centro benessere / SPA
- Piccole ciclostazioni
- Aree e spazi attrezzati
- Ricettività e Ospitalità (alberghiera / extralberghiera / all'aria aperta)
- Cargo food
- Rent bike
- Servizio taxi
- Bike service
- Horse service
- Ufficio promozione locale / ufficio turistico / info point
- Presidio territoriale
- Luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Principi generali

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### 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 stratificate nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Principi generali

- *Il principio della “conservazione attiva”* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L’idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell’efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio:* il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l’unità della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici andranno 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 paesaggistica-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, nel loro complesso, l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

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

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

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento dell'edificio ai principi 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 con 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 ribadisce comunque che tutti gli interventi che si intenderà intraprendere andranno comunque realizzati 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 dei 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 stratificate nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione ed 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; il miglioramento, ove possibile, 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 di salvaguardia ambientale e naturale.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

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

Il compendio demaniale, costituito da n. 16 edifici, di varie dimensioni, è sito nel territorio extraurbano a sud della città di Ozieri, a circa 6 km dal centro abitato, ricade in zona «G4» per Attrezzature ed impianti di interesse generale del PUC vigente e risulta circondata da altre aree destinate a zona E – Agricola.

Il compendio demaniale è facilmente accessibile dalla S.P. 36 Ozieri-Nughedu San Nicolò; l'area di pertinenza circoscritta da un cinta muraria è ricca di vegetazione mediterranea ed alberi di alto fusto, e consente la fruizione di ampi spazi all'aperto.

Il cespote in parola è stato costruito all'inizio nel 1886, per essere destinato a deposito di armi chimiche a seguito di Regio Decreto n. 146. Per quanto sopra, in considerazione della **valenza ambientale del contesto, non saranno previste modificazioni dello stato dei luoghi, né nuove costruzioni**, in particolare, per verificare la possibilità di realizzare eventuali nuove strutture leggere di tipo provvisorio e removibile, andrà richiesta l'autorizzazione ai competenti Enti, preposti alla tutela e salvaguardia del bene e del contesto paesaggistico in cui è inserito.

Per particolari esigenze di una **valorizzazione a scopi culturali turistico naturalistici potranno essere studiati piani particolareggiati** che consentano la realizzazione di **infrastrutture dedicate** (es. strade, parcheggi, punti di ristoro, etc.), a condizione però che i manufatti siano organicamente inseriti nell'ambiente naturale preesistente e in accordo con l'**Ente Foreste e la Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro**.

Sarà **mantenuto inalterato il volume complessivo degli edifici** e saranno previsti esclusivamente interventi con opere di restauro ordinario e straordinario per l'abitabilità dell'immobile.

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

**Le attività connesse alla valorizzazione del bene terranno conto delle funzioni del Parco** dando particolare rilievo al valore e alla vocazione ambientale che la zona riveste e deve mantenere, di particolare importanza all'interno del tessuto comunale.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione dell'immobile Ex Polveriera Militare, punterà, al recupero e alla rifunzionalizzazione del bene stesso, nel **rispetto della natura, del valore identitario, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico** ed in coerenza con il contesto naturale del Centro Storico della Città di Ozieri in cui il bene è inserito, **salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali** con l'obiettivo di potenziare la fruizione del/degli itinerari storico – religiosi e ciclopedonali di riferimento.

Stante l'estensione del compendio l'intervento di valorizzazione sarà l'occasione per creare una struttura ricettiva multifunzionale, con possibilità di offrire **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile**, quali ad es. B&B, ostello, ciclostazione, ciclofficina, punti di ristoro, punti informativi e didattici, etc.) compatibili con le indicazioni dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.

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

La nuova struttura turistico-ricettiva potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza dell'ambito naturalistico che caratterizza il territorio di Ozieri (area SIC denominata « Campo di Ozieri e pianure comprese tra Tula e Oschiri» e nell'area Z.P.S. denominata « Piana di Ozieri, Mores, Ardara, Tula e Oschiri» , il percorso dell'Ippovia, sul tracciato dell'ex Ferrovia Chilivani Tirso), e delle vicinanze dove è possibile visitare le Foreste di Fiorentini, di Anela, il Monte Lerno.

Gli ospiti della struttura potranno apprezzare il ricco patrimonio storico- artistico, archeologico che caratterizza la cittadina, attraversando le sue intricate e ripide strade lastricate, che si dispongono ad anfiteatro su un territorio dall'accentuato pendio, da cui è possibile godere di splendidi scorci verso la vallata sottostante. La visita nel centro storico, caratterizzato dalle tipiche altane (*loggiati ottocenteschi*) e da edifici civili pubblici e privati di pregio ed alto valore architettonico, realizzati dalle antiche famiglie nobiliari e benestanti, oltre alle numerose chiese, ai musei, centri culturali, alla pinacoteca, e stupendi monumenti, offrirà tante opportunità di arricchimento culturale e di conoscenza della storia ozierese.

Inoltre, anche l'enogastronomia di Ozieri è degna di nota : il famoso **pane fino** «spianata ozierese», i **sospiri**, le **copulete**, il **cioccolato**, la **greviera**, la **cipolla** e il **vino**.

Nelle colline alle spalle del paese sono numerosi i vigneti, coltivati con passione. La produzione vinicola è, per gran parte, opera di privati che coltivano le varietà tipiche del territorio, tra cui l'**Alvarega** (vino storicamente prodotto per le famiglie della nobiltà ozierese), coltivato e custodito gelosamente dai viticoltori, oggetto di una costante attività di valorizzazione; mentre è presente nella zona un solo vigneto produce e commercia un **Cannonau DOC**, il **Suelzu**.

Nel panorama isolano è oramai divenuto un appuntamento imperdibile, la bellissima festa de *Su Trinta e S'Andria* che si svolge, solitamente, l'ultimo sabato del mese di novembre. In quest'occasione, la comunità ozierese apre le porte di oltre trenta antiche cantine, incastonate nel meraviglioso centro storico. I visitatori arrivano da ogni angolo di **Sardegna** per festeggiare il primo assaggio del *vino nuovo* e rivivere quella che è stata un'antica tradizione della città ozierese.

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



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell' immobile

Nella trasformazione: saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:

▪ Sottozona «G4» Attrezzature ed Impianti di interesse generale :

*Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e similari. In queste zone è vietata la costruzione di fabbricati ad uso residenziale o produttivo. Nei fabbricati residenziali esistenti è consentita autorizzazione diretta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo e la costruzione di volumi tecnici sempre che non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico dell'immobile.*

*E' consentita la costruzione di impianti di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, culturale, turistico, assistenziale o collettivo.*

*L'indice territoriale massimo è pari a 0.01 mc/mq. In presenza di Piano attuativo, tale indice può essere ulteriormente incrementato.*

*Per le attrezzature pubbliche il volume e l'altezza degli edifici, saranno conseguenti alle necessità funzionali delle singole opere da realizzare.*

*Nella zona: G4- Vivaio Forestale, nelle ex polveriere militari , valgono le seguenti norme specifiche :*

a ) .....omissis.

b ) *In tutti i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio.*

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

**Dovrà essere garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.**

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li collegino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

#### ▪ Ciclopista del SOLE

Progetto di Rete nazionale, parte di EuroVelo 7, itinerario internazionale da Capo Nord a Malta, pensato e promossa dalla FIAB, per la diffusione dell'uso della bicicletta come mezzo di trasporto pulito e sostenibile. Nel tratto italiano si sviluppa **attraversando tutto il paese**, isole comprese, con la valenza evocativa di una grande greenway nazionale, di dimensione sovra regionale o di collegamento e raccordo con i paesi confinanti sul modello delle diverse reti ormai realizzate con successo in diversi paesi dell'Europa, per la realizzazione della "rete nazionale di percorribilità ciclistica" prevista da delibera CIPE. I percorsi della ciclopista del sole seguono in alcuni casi i diversi **sistemi fluviali** - come ad esempio *l'Isarco, l'Adige, il Mincio e il Po* così come i **sedimi ferroviari dismessi** della Brennero, Bolzano - Caldaro, Verona - Affi, Peschiera - Mantova, Modena - Finale, Bologna – Ostiglia - Verona, ex Tramvia Pisa -Tirrenia - Livorno, Gaeta -Sessa - Aurunca, oppure lungo i sedimi delle **tramvie e ferrovie minori** a Napoli, Siracusa - Vizzini, Sicignano – Lagonegro - Castrovilliari. Il livello di infrastrutturazione ciclistica non è ancora omogeneo, si presenta già un buono nelle province di Bolzano, Trento, Mantova, Verona, Bologna e Modena, seppur meno sviluppati i tracciati ciclabili sono comunque presenti nei tratti che interessano e i territori di Pisa, Prato, Firenze, Grosseto, Orvieto, Viterbo, Roma, Napoli, Salerno, Messina, Ragusa, Caltanissetta, Agrigento, Trapani, Cagliari. In alcuni tratti la Ciclopista del Sole **intercetta l'Appia Antica** e si addentra nei **paesaggi di grande interesse naturalistico**: *l'appennino tosco-emiliano, la costiera livornese-grossetana, l'entroterra nuorese, il Parco del Cilento, il Parco del Pollino, Parco nazionale del Gennargentu.*

#### ▪ Cammino di SANTU JACU

Tra i tracciati di valenza locale per la regione Sardegna è stato al momento preso in considerazione che il Cammino di Santu Jacu, riconosciuto dalla Regione Autonoma della Sardegna, inserito nella rete degli itinerari turistici, culturali e religiosi dell'isola (11/12/2012 cammini di Sardegna). Si tratta di un itinerario percorribile a piedi, in bici ed a cavallo, che riguarda circa 100 comuni in zone diverse dell'isola, che rientra in un progetto di più ampio respiro all'interno dei cammini di Santiago in Europa.



## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato da Cammino Religioso Santu Jacu e Ippovia (ex sede ferroviaria Chilivani Tirso)

	<b>Cammini religiosi</b>
	Via Francigena
	Cammino di Francesco
	Cammino di San Benedetto
	Cammino Celeste
	Cammino Micaelico
	Via Lauretana
	<b>Cammini storici</b>
	Via Appia
	Via Appia Traiana
	Regio Tratturo Magno
	Regio Tratturo Pescasseroli - Candela
	<b>Ciclopiste / Ciclovie</b>
	Ciclopista del Sole
	Ciclovia VEnTO
	Ciclovia dell'Acquedotto
	Ciclovia Alpe Adria
	Ciclovia Adriatica



## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

#### Regione: Sardegna

N° TRACCIATI PRESENTI: 3 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 6

TOTALE COMUNI: 66

#### LEGENDA

##### **Cammino di Santu Jacu (1200 km)**

- Province: 6
- Comuni: 100

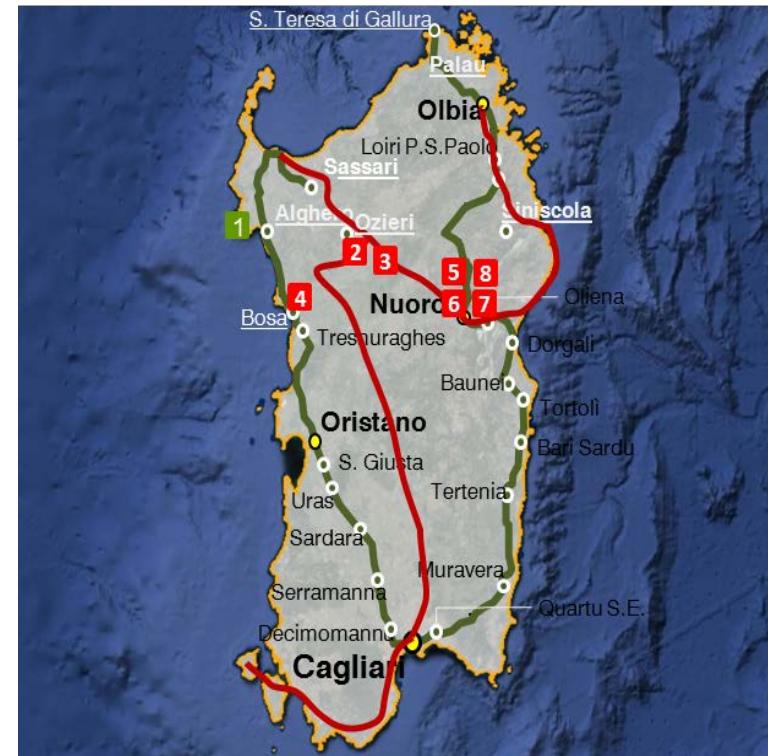
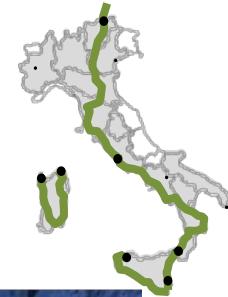
##### **Ciclopista del Sole**

- Province: 6
- Comuni: 66

 Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Tappe tracciati storici/religiosi  
(Comuni / località)



#### LEGENDA

##### **Ciclopista del Sole**

##### **Cammino di Santu Jacu\***

 Immobili dello Stato

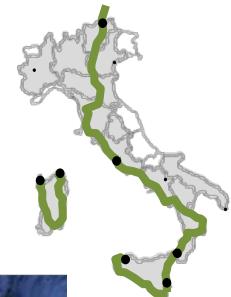
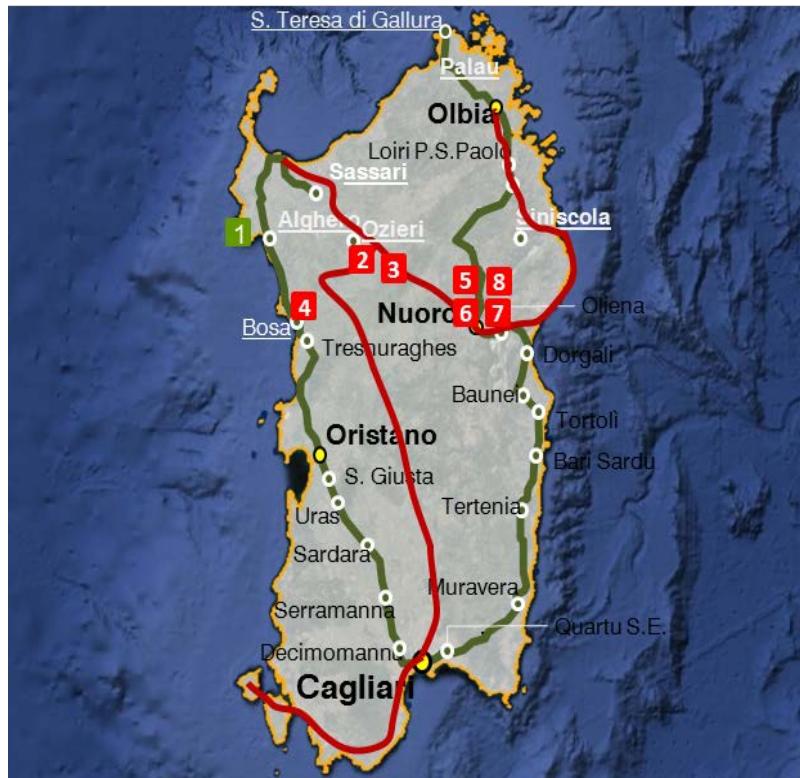
 Immobili di altri Enti Pubblici

\* tracciato suggerito dalla DR di riferimento

### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.1 Contesto geografico

- 1. CASERMA-EX POSTAZIONE ANTIAEREA, Loc. Punta Giglio Alghero (SS)
- 2. EX CASERMA CARABINIERI, Via Cavour - Ozieri (SS)
- 3. EX PRESIDIO MILITARE, Loc. Listincheddu – Ozieri(SS)
- 4. STRUTTURA POLIVALENTE, Loc. Pianu e Murtas – Bosa (OR)
- 5. EX CASERMETTA DEI CARABINIERI, Loc. Su. Grumene – NUORO
- 6. EX CASERMETTA DEI CARABINIERI, Loc. Marreri, NUORO
- 7. EX SCUOLA MATERNA, Loc.Lollove, NUORO
- 8. EX SCUOLA ELEMENTARE, Loc.Lollove, NUORO



#### LEGENDA

- Ciclovia Vento  
— Ciclopista Sole

- Immobili dello Stato  
■ Immobili di altri Enti Pubblici

### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.1 Contesto geografico

##### **Regione Sardegna**

La Sardegna, insieme con le isole e gli arcipelaghi che la circondano, copre l'intero territorio amministrativo la cui denominazione completa ed ufficiale è Regione autonoma della Sardegna.

Amministrativamente è divisa in quattro province, una città metropolitana e 377 comuni, è ritenuta parte dell'Italia insulare ed è in terza posizione per superficie, ma in undicesima per popolazione. Lo Statuto Speciale, sancito nella Costituzione del 1948, garantisce l'autonomia amministrativa delle istituzioni locali a tutela delle peculiarità geografiche e linguistiche.

Ricca di montagne, boschi, pianure, territori in gran parte disabitati, corsi d'acqua, coste rocciose e lunghe spiagge sabbiose, per la varietà dei suoi ecosistemi l'isola è stata definita metaforicamente come un micro-continento. In epoca moderna molti viaggiatori e scrittori hanno esaltato la sua bellezza, rimasta incontaminata almeno fino all'età contemporanea, nonché immersa in un paesaggio che ospita le vestigia della civiltà nuragica.



**Ozieri** (Otieri in lingua sarda) è un comune con circa 11000 abitanti della provincia di Sassari. La cittadina è situata su un terreno in forte pendio con una caratteristica disposizione ad anfiteatro. Il suo territorio, che comprende anche vaste aree pianeggianti, considerate durante il regno sardo piemontese «...il granaio d'oro del Re», si estende per circa 273 Km quadrati, e risulta attraversato dal fiume Rio Mannu che si immette nel lago Coghinas.

Data la posizione di dominio nei confronti della vasta pianura, sin dalla preistoria Ozieri è stata una località di grande rilevanza nell'ambito degli insediamenti umani, favoriti dalla presenza di ampie grotte, e quindi definita da sempre la capitale del Logudoro. Già nel neolitico, al momento della nascita dei primi villaggi, Ozieri diviene centro importante per la civiltà dell'epoca. Infatti, i pregevoli manufatti in ceramica decorata trovati nelle **Grotte di S.Michele** sono considerati i più significativi di questa civiltà diffusa in tutta la Sardegna e per questo identificata appunto come **Cultura di Ozieri** (3500-2700 a.C.), una delle culture più importanti di quel periodo nel Mediterraneo. Il territorio è caratterizzato dalla presenza di più di 120 nuraghi (densità fra le più alte in Sardegna), diverse tombe dei giganti, pozzi sacri, cinte murarie, che testimoniano l'importanza della zona evidenziando una consistente densità di popolazione per l'epoca. Nel corso dell'età romana il territorio di Ozieri acquista ulteriormente importanza, in particolare la zona diviene crocevia delle strade che collegavano Karalibus con i porti di Turrem e Olbia. Ne sono testimonianza i villaggi, le pietre miliari e soprattutto i ponti. Fra questi bellissimo esempio è il **Pont'Ezzu**, notevole esempio di architettura monumentale, ancora oggi è uno dei monumenti più interessanti del territorio. Nel periodo medievale la zona diviene il riferimento importante di un vasto territorio definito come "Logudoro" per la sua importanza economica rispetto dell'intera Sardegna. Ozieri rappresenta sempre più un centro di notevole importanza politico-amministrativa e militare. Già capoluogo della curatoria del Monte Acuto, durante la dominazione spagnola, acquista nei secoli sempre più considerazione grazie anche alla presenza di facoltose famiglie nobiliari che determinano lo sviluppo delle attività legate all'allevamento del bestiame.

Durante il regno sardo-piemontese Ozieri diviene sede del Vescovado e del Tribunale, Capoluogo di Provincia e deposito Reale per l'Allevamento dei cavalli. Proprio per questa rilevanza nel 1836 il Re Carlo Alberto la eleva al rango di Città. Con la nascita dello Stato Italiano, Ozieri ha il grande onore di mandare in Parlamento come proprio deputato Giuseppe Garibaldi. Fra le varie iniziative in favore della Città intraprese dall'eroe dei due mondi, ricordiamo quella che ha portato all'istituzione ad Ozieri di una delle prime scuole tecniche italiane. Proprio l'istruzione diviene nel tempo una delle risorse della Città, grazie anche alla presenza del Seminario Vescovile. In varie fasi storiche l'evoluzione dell'attività scolastica è costante. Nascono le elementari, il Ginnasio, l'avviamento all'indirizzo agrario e le scuole scientifiche e tecniche. Ancora oggi Ozieri rappresenta il riferimento per l'istruzione in una ampia area del centro nord-sardegna e si sta operando per l'avvio del centro per gli studenti universitari.

Dal punto di vista socio-economico, Ozieri con i suoi 11.000 abitanti rappresenta il centro di riferimento per il territorio del Monte Acuto e quindi è sede di enti, uffici e istituti scolastici.

Fra gli altri hanno sede a Ozieri: l'Unione dei Comuni del Logudoro, l'Ospedale e il Distretto Sanitario, il Consorzio Industriale, il Consorzio di Bonifica, la sede regionale Laore Argea, la Stazione Ferroviaria, la Stazione degli autobus, l'Ersat, l'Ispettorato Agrario, la Stazione Forestale, il Commissariato di PS, la Compagnia di Carabinieri, l'Ufficio delle Entrate e del Registro, l'Inps, l'Istituto Tecnico per Ragionieri, Geometri e Agrario, il Liceo Scientifico, il Liceo Classico.

Fra le strutture socio-culturali il teatro civico, la pinacoteca, il Museo civico , il centro letteratura sarda, diverse ludoteche e biblioteche, nonché vari impianti sportivi quali campi da calcio, la piscina, campi da tennis, il palazzetto dello sport. L'economia è prevalentemente indirizzata verso la produzione agro-zootecnica con presenze notevolissime di capi ovini e bovini altamente selezionati e allevati con moderne tecniche produttive. Interessante anche lo sviluppo delle attività di produzione agro-alimentare: carni, formaggio, pane, e i dolci tipici tra i quali ricordiamo le «copulete» e i «sospiri».

In questo ambito si sta realizzando un interessante programma di valorizzazione delle produzioni tipiche in particolare del **Pane fine** di Ozieri, conosciuto anche oltre i confini della Sardegna come «Spianata di Ozieri», per la quale si stanno realizzando progetti interessanti quali la costruzione di antichi forni e l'adesione all'Associazione Nazionale «Città del Pane».

Altri progetti prevedono la tutela e la valorizzazione dei dolci tipici di Ozieri: **Sospiri** e **Copulettas**, del formaggio **Greviera** (una produzione importata nel corso del Regno Sardo Piemontese che si sta riscoprendo oggi) e dei vini tipici prodotti in collina quali **l'Alvarega**, ed un cannonau denominato **Suelzu**.

Va sviluppandosi anche la produzione industriale ed artigianale favorita dalla disponibilità di aree attrezzate comunali, private e del consorzio industriale Z.I.R. di Chilivani.

Importanti e molto seguite sono le fiere che si tengono presso il Quartiere Fieristico di San Nicola: la Mostra Regionale dei Bovini e la Rassegna Agro-Alimentare che si svolgono ad Aprile e la Fiera dell'Artigianato che si svolge a Settembre.

Altrettanto seguite sono le corse di cavalli che richiamano amatori anche oltre l'Isola presso l'**Ippodromo di Chilivani**, la più importante struttura ippica della Sardegna, attualmente gestito dalla società in house providing «Ippodromo srl».

### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

La cittadina di Ozieri si trova nel cuore del Nord della Sardegna, in posizione baricentrica fra le strade e le ferrovie che dal Sud dell'isola (Cagliari) si dividono per Sassari - Porto Torres e Alghero (verso Ovest) e Olbia (verso Est).

È quindi facilmente raggiungibile dal capoluogo, Sassari (40 minuti di auto), e da Olbia (50 minuti di auto).

Ozieri risulta ben collegata anche con autobus, da qui sono facilmente raggiungibili Sassari, Olbia e Tempio Pausania, oltre a tutti i paesi del territorio del Monte Acuto e del Goceano, area interna della regione.

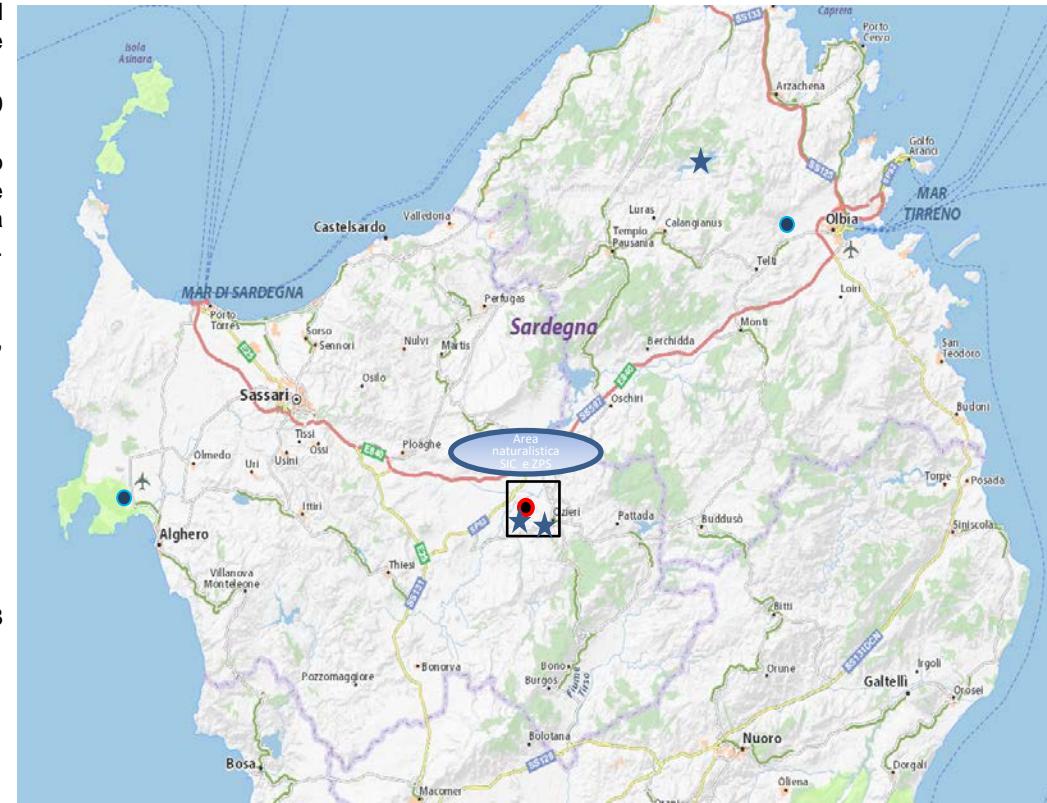
##### Collegamenti autostradali

Le principali direttive stradali sono la S.S. 597 Olbia - Sassari, la S.P. 1, la S.P. 36, la S.S. 132, la S.S. 128 bis

##### Come muoversi per raggiungere Ozieri:

- **da Sassari :** percorrere la SS 131 in direzione Cagliari, fino all'uscita per la SS 597 seguendo le indicazioni per Olbia e Ozieri, proseguire lungo la SS 597 per Olbia, fino al bivio con indicazione Ozieri.
- **da Olbia :** Da Olbia centro prendere la SS 597 (in direzione Sassari) per 70 km circa fino all'indicazione per Ozieri; quindi girare a sinistra proseguire per 15 km lungo la SS 128
- **da Golfo Aranci:** All'uscita da Golfo Aranci seguire le indicazioni per Olbia. Da Olbia prendere la SS 597 (in direzione Sassari) per 70 km circa fino all'indicazione per Ozieri; quindi girare a sinistra proseguire per 15 km lungo la SS 132 .
- **da Porto Torres :** Seguire le indicazioni per Sassari quindi imboccare la SS 131 in direzione Cagliari, fino all'uscita per la SS 597 seguendo le indicazioni per Olbia e Ozieri, proseguire lungo la SS 597 per Olbia, fino al bivio con indicazione Ozieri, prendere la S.P. n. 1 e seguire le indicazioni per Ozieri. **Collegamenti autostradali**

S.S. 597 Olbia - Sassari , S.P. 1 Sassari Ozieri, S.P. 36 Ozieri  
Nughedu S.N.  
- segue



**da Alghero :** Seguire le indicazioni per Olmedo, quindi imboccare la SS 291 in direzione Sassari; quindi la SS 131 in direzione Cagliari fino all'uscita per la SS 597 seguendo le indicazioni per Olbia e Ozieri, proseguire lungo la SS 597 per Olbia, fino al bivio con indicazione Ozieri, prendere la SP 1 e seguire le indicazioni per Ozieri.

#### **Collegamenti ferroviari:**

La città è favorevolmente collegata alla linea ferroviaria per mezzo della stazione di Ozieri-Chilivani, posta a circa 7 km dal centro abitato, importante snodo delle direttive di collegamento per Sassari - Olbia – Cagliari , da cui è possibile raggiungere direttamente anche i porti di Olbia, Golfo Aranci e Porto Torres.

#### **Collegamenti marittimi:**

Il porto di **Porto Torres** (70 Km da Ozieri), ed è collegato con Barcellona, Genova, Marsiglia Civitavecchia, Tolone e Propriano (Corsica);

I porti di **Olbia** (70 Km da Ozieri) e **Golfo Aranci** (82 Km da Ozieri) per chi proviene da Genova, Civitavecchia e Livorno e d'estate anche da la Spezia e Fiumicino;

Sempre sulla costa orientale è disponibile il porto di **Palau** (106 Km da Ozieri) per chi proviene da Napoli o Porto Vecchio (Corsica);

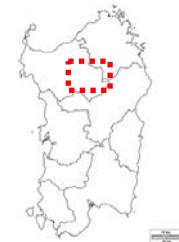
Nel nord della Sardegna è inoltre presente il porto di **Santa Teresa di Gallura** (137 Km da Ozieri), riferimento annuale per chi proviene da Bonifacio (Corsica).

#### **Collegamenti aerei:**

L'Aeroporto Fertilia "Riviera del Corallo" - Alghero è a circa 80 km da Ozieri, e risulta collegato a diversi aeroporti nazionali ed internazionali.

L'Aeroporto Olbia «Costa Smeralda» è a circa 80 km da Ozieri, e risulta collegato a diversi aeroporti nazionali ed internazionali.

### 3. Inquadramento territoriale



#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Patrimonio storico-culturale*

Ozieri è un importante centro del Logudoro, e sin dalla preistoria è sempre stata una località rilevante nell'ambito degli insediamenti umani, favoriti dalla presenza di ampie grotte e dalla posizione di dominio. Oggi, con i suoi oltre 11 mila abitanti è una città particolarmente ricca di storia e cultura, espressione di una antica civiltà, che ha il suo fulcro in uno splendido centro storico, ricco di palazzi dall'influenza spagnola e neoclassica, in simbiosi perfetta con chiese, ex conventi, fontane, tutto impreziosito da caratteristiche architettoniche come le tradizionali "altane".

Grazie ad una costante passione nell'opera di recupero del patrimonio pubblico, nei decenni sono stati realizzati musei, centri culturali e sociali in edifici antichi, quali il **Museo Archeologico**, allestito presso il bellissimo complesso dell'**Antico Convento delle suore Clarisse**, il **Museo Diocesano di Arte Sacra** nell'antico **Seminario Vescovile**, il **Centro di documentazione della Lingua sarda** in un settecentesco edificio spagnolo, e la **Pinacoteca Cittadina "G. Altana"** allestita nella ex Centrale Elettrica, esempio di archeologia industriale, seconda in Sardegna dopo quella di Cagliari.

Un riferimento storicamente importante è anche la **Piazza Cantareddu**, sede delle feste, degli eventi della Città e delle seguitissime esibizioni di cantadores e poetas improvvisatori., tra i quali si ricorda **Francesco Ignazio Mannu**, ozierese di nascita, di grande rilevanza storica: egli, insieme al suo amico Giovanni Maria Angiòy, contribuì alla liberazione della Sardegna dalla tirannia sabauda. A lui si deve l'inno "Procurade e moderare", che fin dai primi del 1800 è considerato l'emblema dell'autonomia sarda, autore nel 1794 durante i moti rivoluzionari sardi, del componimento rivoluzionario ed antifeudale, **Su patriottu sardu a sos feudatarios** (letteralmente *"Il patriota sardo ai feudatari"*), conosciuto anche dal suo incipit come **Procurade 'e moderare**. Da questa piazza si possono agevolmente raggiungere l'antico «**Ortu 'e su Conte**», ora **piazza Garibaldi**, la piazza della **Chiesa e Antico Convento di San Francesco**, ora sede di un **Centro Culturale e Biblioteca** cittadina, il **Duomo** dedicato alla B.V. Immacolata, la **Chiesa di Santa Lucia** e la monumentale **Fontana «Grixoni»**, il **Palazzo «Costi»**, il **Castello Borgia** con le sue **carceri**.

La città è ricca anche di opere di artisti, quali Aligi Sassu con il suo «Prometeo», l'albero della vita di Liliana Cano

Al di fuori del centro storico troviamo la **grotta San Michele**, culla della storia prenuragica della Città, la cosiddetta **cultura di Ozieri** (o di San Michele) è un luogo simbolo dell'archeologia sarda per il ritrovamento, al suo interno, di reperti appartenenti al Neolitico Recent, molto importanti che testimoniano il progresso sociale e culturale delle popolazioni preistoriche sarde.

Nel territorio circostante la città troviamo altre testimonianze dell'età nuragica, complessivamente più di cento, fruibili e non, tra i quali ricordiamo il **nuraghe Burghidu**, il **nuraghe Sa Mandra e Sa Jua**, le **Domus de Janas**, i **pozzi sacri** e le **tombe dei giganti**.

Nell'immediata periferia, è ubicato il **Cimitero Monumentale**, un piccolo ma gremito museo all'aperto della scultura sarda della fine dell'800 e inizi del '900 ricco di sculture, bassorilievi, cappelle realizzati da personaggi rappresentativi e di spicco nell'ambito dell'arte italiana ed isolana, quali Giuseppe Sartorio, Andrea Usai, e degli ozieresi Francesco Ciusa, Pinuccio Sciola, Gavino Tilocca ed Efisio Pisano.

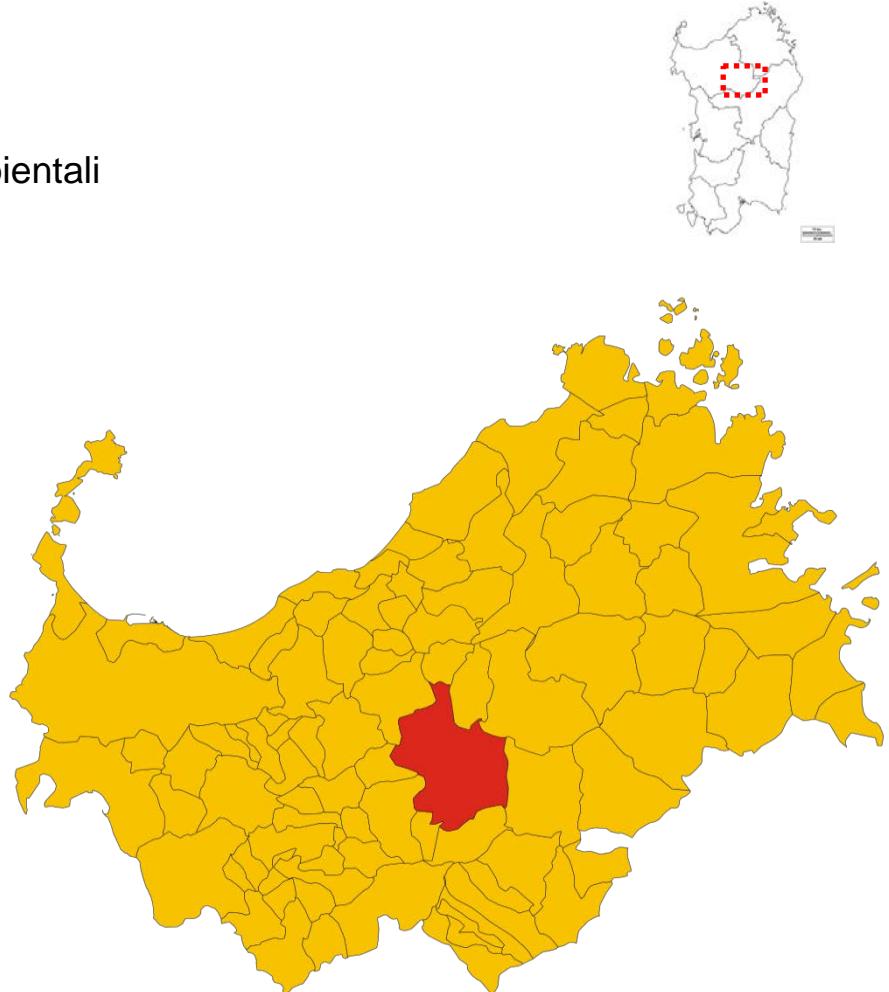
Altro simbolo di Ozieri è la **Basilica di Sant'Antioco di Bisarcio**, posta in prossimità della SS 597, uno dei migliori esempi dell'architettura romanico pisana in Sardegna. L'antica fascinosa cattedrale si pone all'attenzione del visitatore per la singolarità delle architetture e la ricca decorazione a rilievo del XII secolo. Nell'area circostante la cattedrale, oggetto di costanti attività di scavo da parte del MiBACT, si conservano i consistenti ruderi della canonica, dell'episcopio e del villaggio medievale di *Guisarchum*.

Sempre nell'agro di Ozieri troviamo «**Pont'Ezzu**», costruito dai romani in età imperiale, presumibilmente intorno al I secolo d.C., lungo il percorso che collegava Olbia a Cagliari, per il superamento del fiume Rio Mannu, è un notevole esempio di architettura monumentale, lungo 89 metri, largo 4,30, su sei arcate.

### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Patrimonio storico-culturale*



### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Patrimonio naturalistico*

Il territorio comunale di Ozieri ricade nell'area S.I.C. denominata « Campo di Ozieri e pianure comprese tra Tula e Oschiri» e nell'area Z.P.S. denominata « Piana di Ozieri, Mores, Ardara, Tula e Oschiri ».

In entrambe la particolarità dell'area è data dall'interesse faunistico per la riproduzione della *gallina prataiola*. La regione, attraversata dal fiume *Coghinas*, è caratterizzata dagli ampi spazi dei pascoli naturali e seminaturali mediterranei, ma anche dalla vegetazione ripariale dei numerosi corsi d'acqua che la percorrono. Pascoli arborati da *Quercus suber* si alternano a campi arati saltuariamente per colture foraggere. L'andamento del fiume *Coghinas* è sinuoso con letto largo e costituisce la dominante paesaggistica del territorio.

**S.I.C. - ITB011113**

**Superficie :** 20408 ha

**Z.P.S. – ITB013048**

**Superficie :** 21069 ha

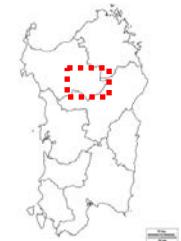
**Quota minima:** mt 160 s.l.m.

**Quota massima:** mt 607 s.l.m.

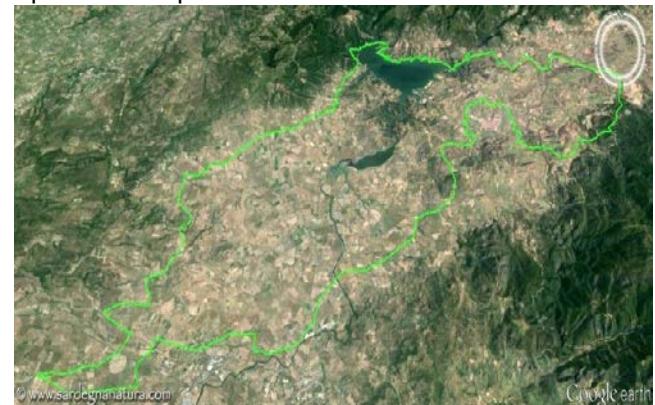
**Regione Biogeografica :** mediterranea

**Relazione con altre aree protette:** SIC Limbara

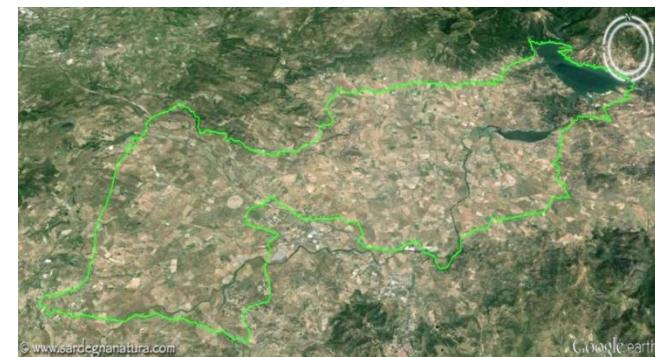
Nelle vicinanze sono presenti l'Oasi WWF Steppe Sarde, le Foreste demaniali denominate Filigusu, Monte Limbara Sud, Monte Olia .



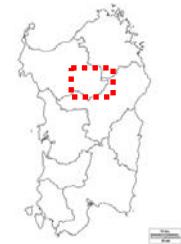
Area S.I.C. denominata «Campi di Ozieri e pianure comprese tra Tula e Oschiri»



Area Z.P.S. denominata «Piana di Ozieri, Mores, Ardara, Tula e Oschiri»



### 3. Inquadramento territoriale



#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### Offerta Turistica

Nel territorio di Ozieri sono presenti le seguenti Tipologie di turismo di interesse:

- **turismo della città/culturale**
  - Musei (2)
  - Pinacoteca (1)
  - Centri culturali (1)
  - Monumenti artistici (5)
  - Museo all'aperto «La Pietra e il Ferro»
  - Presidi Archeologici (120 insediamenti circa non tutti accessibili)
- **turismo della natura**
  - Patrimonio Naturalistico (2)
  - Percorso naturalistico «Ippovia»
- **turismo enogastronomico**
  - Agriturismo (4)
  - Ristoranti – Trattorie (8)
  - Pizzeria (6)
  - Fattorie didattiche (2)

Dati generali ricettività: **n. 1 Albergo – n. 8 B&B**

Dati presenze per tipologia di turismo:

•**Turismo della città/culturale** - n. 9670 presenze nel 2016 servizio gestito dall'Istituzione San Michele (organismo strumentale dell'ente locale dal T.U.E.L. 267/2000, al fine di gestire i servizi culturali comunali, promuovendo e valorizzando il patrimonio storico-artistico locale)

•**Turismo enogastronomico** : n. 2 eventi annuali organizzati dal Comune, la Sagra di Sant'Andria con n. 15000 presenze nel 2016 e la Fiera zootechnica e agroalimentare (liv. nazionale) n. 20000 presenze nel 2017

Si segnalano inoltre i seguenti eventi :

- Turismo dei camminatori - natura** : nel 2016 n. 2 eventi annuali organizzati da associazioni quali Sardegna natura – Rural eritage e Rural country
- Turismo dei cicloturismo - sportivo** : nel 2016 vari eventi annuali organizzati da Associazioni sportive in collaborazione con il Coni e altri Enti Nazionali

PROVINCIA SASSARI		
	Posti letto	Numero di esercizi
Total Esercizi ricettivi	30 189	946



# 4. Immobile

## 4.1 Localizzazione

### LEGENDA

#### Il territorio e i collegamenti

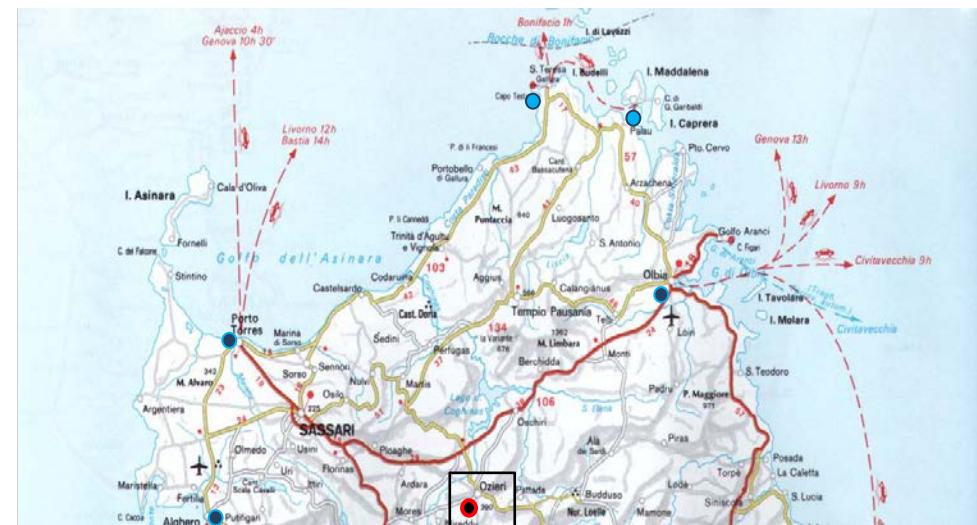
- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità secondaria (SP)
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare
- Porti principali
- Porti turistici
- Aeroporti principali
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione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

#### La località

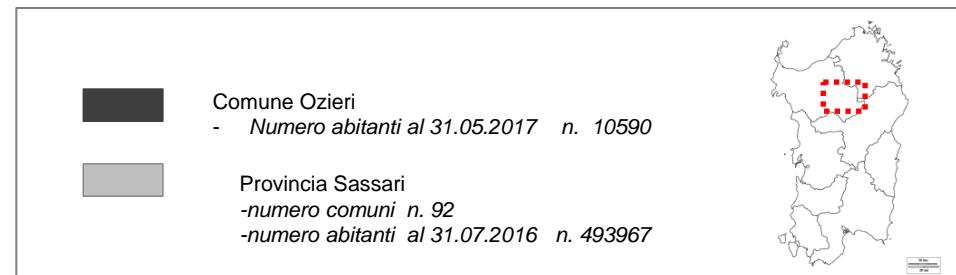
##### **Il Bene: Ex Polveriera Militare**

Loc. Listincheddu

### Ozieri (SS)



### Ozieri e il territorio comunale e provinciale



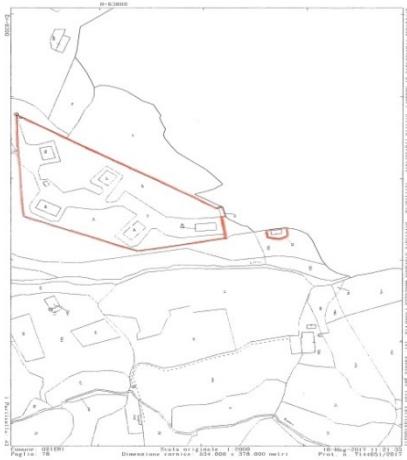
# 4. Immobile

## 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il compendio militare denominato Ex Polveriera di Listinchedu è posto in un area pianeggiante, tra le colline appena fuori dal centro abitato della città di Ozieri, raggiungibile dalla S.P. 36 direzione Nughedu San Nicolò, poi attraverso la strada comunale per Monte "Littu" posta sul lato dx della provinciale, si sale un pò in quota e, percorrendo un piccolo tratto di sterrato a dx, troviamo la Polveriera. E' facilmente individuabile perché si vede il muro perimetrale con in alto una postazione garitta. Il compendio è formato da vari edifici distanti uno dall' altro, ora quasi del tutto inglobati da rovi, ragnatele e cespugli, dove tra gli anni '30 e '40 vi erano custodite pericolose armi chimiche tra cui iprite, fosgene, arsenico e cloro. Grazie al segreto militare la polveriera scampò ai vari bombardamenti aerei; fino al 1976 vi furono depositate armi chimiche poi venne bonificata e mandato tutto a Civitavecchia. Dal 2006 non è più terreno militare ed è ormai in stato di abbandono da anni, anche se per le caratteristiche ambientali del luogo e la vicinanza a soli Km 2,5 dall'Ippovia, percorso turistico-naturalistico realizzato da parte del Comune nella ex sede ferroviaria Chilivani-Tirso di proprietà ARST , sarebbe molto interessante un suo recupero per scopo turistico, come nelle previsione del progetto Valore Paese "Cammini e Percorsi".



COMUNE: OZIERI (SS)

● LOCALITA': Linstichedu

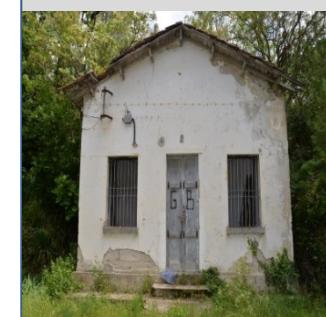
INDIRIZZO:

COORDINATE GEORIFERITE:  
lat. 40°34'28.48"N long. 9° 0'34.09"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > **si**

STATO CONSERVATIVO: **pessimo**

<span style="background-color: red; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Sup. territoriale 18179,50 mq
<span style="background-color: gray; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Sup. lorda 1338,45 mq



# 4. Immobile

## 4.3 Caratteristiche fisiche

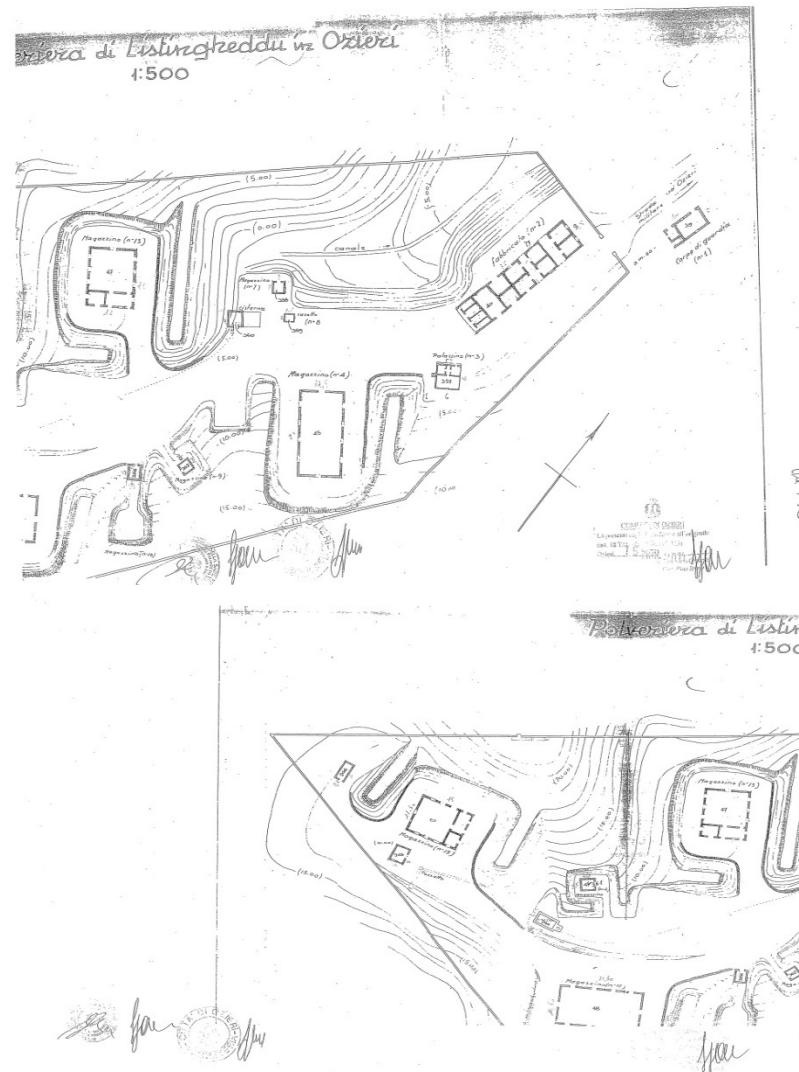
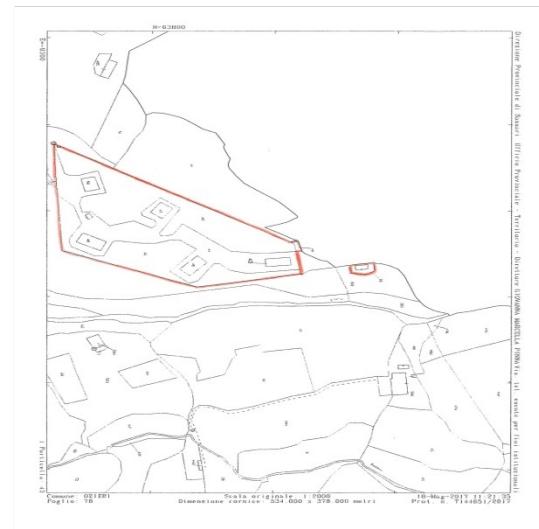
### Dati generali

#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 18179,50
Superficie sedime:	mq 1338,45
Superficie utile linda:	mq 1338,45
Superficie netta:	mq
Volume fuori terra:	mc 5462

#### Parametri edilizi

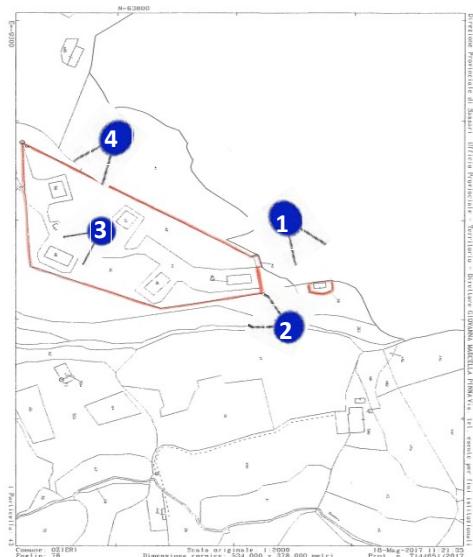
Incidenza media della muratura 10% della s.u.l.



# 4. Immobile

## 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

### Documentazione fotografica



01



02



03



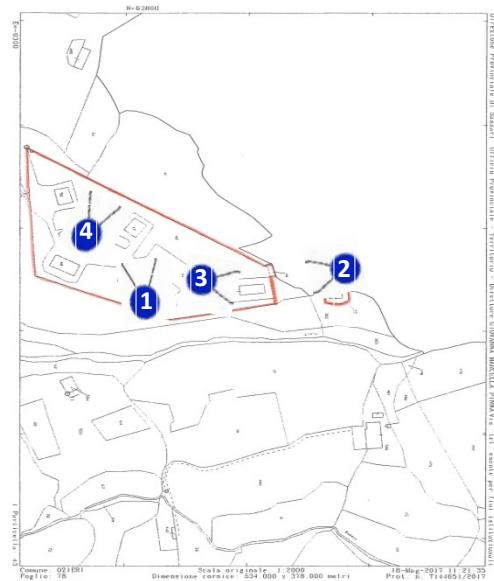
04



## 4. Immobile

### 4.5 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica



# 4. Immobile

## 4.6 Rilevanza storico-artistica

### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, con declaratoria, n. 86 del 19/07/2017**

#### IL CONTESTO

- Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004**



Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 39", e ss.mm.ii.

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

Visto il D.P.C.M. 29 Agosto 2014 n. 171 "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e le attività culturali e del turismo degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'art. 16, comma 4 del decreto legge 24 Aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n.89 (in particolare l'art. 39 comma 2 lett.a) che assegna alla Commissione regionale per il patrimonio culturale la verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice.

Visto il decreto direttoriale del 15/05/2017 con il quale è stato conferito al Dott. Filippo Maria Gambari l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione ad interin del Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Sardegna che, ai sensi dell'art. 39, comma 4 del D.P.C.M. 29 Agosto 2014 n. 171, presiede la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna.

Vista la nota pervenuta in data 30/05/2017, con la quale il Comune di Ozieri ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i., dell'immobile sito in Ozieri (SS), Loc Listincheddu e denominato "Ex Polveriera Militare", di proprietà del Comune di Ozieri;

Considerato che la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna, acquisita l'istruttoria della competente Soprintendenza ABAP delle province di Sassari e Nuoro espresso con la nota prot. 10262 del 28.06.2017 nella seduta del 5 Luglio 2017 ha verificato la sussistenza dell'interesse culturale per l'immobile denominato "Ex Polveriera Militare" - sito nel comune di Ozieri, Loc. Listincheddu e distinto al CT Foglio 78 Mappali 302-303 e NCEU al Fg. 78 Mapp.li 39-40-42-44-45-46-47-48-50-244-245-246-356-357-358-359-360-361-362 e che, pertanto, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm.ii., per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

Tutto ciò premesso il presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna

#### DECRETA

L'immobile denominato, "Ex Polveriera Militare" meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1, e 13 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene e al Comune di Ozieri;

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio Pubblicità Immobiliare a cura di questa Amministrazione, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 16 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma del D.Lgs. 2 Luglio 2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

DS

Il Presidente della Commissione Regionale  
IL SEGRETARIO REGIONALE AD INTERIM

Dott. Filippo Maria Gambari



Cagliari, Decreto n. 86 del 19.07.2014



Ozieri (SS), loc. Listincheddu - Ex Polveriera Militare  
Ente proprietario : Comune di Ozieri  
Estremi catastali: Fg. 78, Par. 302-303 C.T.  
Part. 39-40-42-44-45-46-47-48-50-244-245 C.F.  
Part. 246-356-357-358-359-360-361-362 C.F.  
Verifica dell'interesse Culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04

#### RELAZIONE STORICO-CRITICA E DESCRITTIVA DEL BENE

Oggetto della presente verifica di interesse è un compendio di edifici ubicato nella località in agro di Ozieri a Sud dell'abitato denominata "Li Stincheddu".

All'interno di un perimetro di forma quadrangolare allungato in direzione N-S delimitato da una recinzione muraria, 6 fabbricati alti un piano con tetto a capanna si dispongono in maniera organica distribuiti da sentieri che si adattano alle forme morbide del terreno caratterizzato dalla presenza di vegetazione di alberi ad alto fusto, macchia mediterranea e dalla presenza di una sorgente.

Il compendio nasce nel 1886 come Polveriera dell'Esercito ma in epoca fascista diventa un deposito di armi chimiche.

Dal 1976, a seguito della definitiva bonifica, il compendio rimane in stato di abbandono e solo recentemente si è aperta la prospettiva di valorizzazione pubblica.

Gli edifici appartengono alla tipologia edilizia produttiva del capannone di fine 800 con muri in laterizi, pietrame e pietra squadrata, tetto ligneo a capanna con tegole marsigliesi a secco e gronda aggettante, oculo nel timpano di facciata e aperture ad arco ribassato sui fronti.

Il compendio della Ex Polveriera, per la storia legata alle vicende militari, per l'architettura degli edifici e per la ricchezza della vegetazione del contesto, riveste interesse culturale e merita di essere sottoposto a tutela per la valorizzazione delle sue peculiarità in vista del recupero.

#### Il Relatore

Arch. Gianluca Zini

#### VISTO

Il Sopridente

Francesco di Gennaro

#### IL SEGRETARIO REGIONALE

Dott. Filippo Maria Gambari



Piazza Sant'Agostino, 2 - 07100 Sassari - tel. 070/2067400 - fax 070/232666 sabap-ss@beniculturali.it mbac-sabap-ss@mailcert.beniculturali.it

## 4. Immobile

### 4.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti*

PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE (PPR <i>delibera G.R. 36/7 del 05.09.2006</i> )	PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE (P.U.C. – <i>Variante generale delibera di C.C. 04 del 02/03/1999</i> )
<i>Il Compendio non rientra in ambito tutelato dal PPR</i>	<p><b><i>Il Compendio ricade in zona G4 « Attrezzature ed impianti di interesse generale».</i></b></p> <p>Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e similari.</p> <p>In queste zone è vietata la costruzione di fabbricati ad uso residenziale o produttivo. Nei fabbricati residenziali esistenti è consentita autorizzazione diretta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo e la costruzione di volumi tecnici sempre che non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico dell'immobile.</p> <p>E' consentita la costruzione di impianti di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, culturale, turistico, assistenziale o collettivo.</p> <p>L'indice territoriale massimo è pari a 0.01 mc/mq. In presenza di Piano attuativo, tale indice può essere ulteriormente incrementato.</p> <p>Per le attrezzature pubbliche il volume e l'altezza degli edifici, saranno conseguenti alle necessità funzionali delle singole opere da realizzare.</p> <p>Le principali caratterizzazioni dei servizi previsti nelle varie zone "G" sono:</p> <p><b>G4 - Vivaio Forestale, nelle ex polveriere militari</b></p> <p>Valgono le seguenti norme specifiche :</p> <p>In tutti i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie londa di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio.</p>

# 4. Immobile

## 4.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

### PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO

**COMUNALE:**

**P.U.C.**

*Variante generale delibera di C.C. n.04 del 02/03/1999*

**NTA:**

Norme attuazione del PUC (art. 2.9)

### NTA puntuali/specifiche sull'immobile:

Zona G4



# 4. Immobile

## 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

### PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI OZIERI (P.U.C. Variante generale delibera di C.C. 04 del 02/03/1999 )



#### NORME DEL P.U.C.

##### ZONA "G" - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per sonità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, il credito, inceneritori e simili.

In queste zone è vietata la costruzione di fabbricati ad uso residenziale o produttivo.

Nei fabbricati residenziali esistenti è consentita autorizzazione diretta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo e la costruzione di volumi tecnici sempre che non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico dell'immobile.

E' consentita la costruzione di impianti di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, culturale, turistico, assistenziale o collettivo.

L'indice territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq. In presenza di Piano attuativo, tale indice può essere ulteriormente incrementato.

Per le attrezzature pubbliche il volume e l'altezza degli edifici, saranno conseguenti alle necessità funzionali delle singole opere da realizzare.

Le principali caratterizzazioni dei servizi previsti nelle varie zone "G" sono:

- G1 - Ospedale
  - G2 - Seminario Vescovile
  - G3 - Istituto per l'Incremento Ippico (Azienda Su Padru) Cimitero Comunale, Pretura, Sede C.M. n° 6
  - G4 - Villaggio Forestale, nelle ex polveriere militari Zona fieristica San Nicola
  - G5 - Ippodromo regionale di Chilivani
  - G6 - Stazione ferroviaria di Chilivani
  - G7 - Centro polifunzionale di Piazza Garibaldi, parcheggio multipiano a servizio della zona commerciale.
- (Attuazione secondo il P.P. di iniziativa commerciale approvato)
- G8 - Cava di San Govino
  - G9 - Località Domigheddha, Caserma V.V.F. e Mattatoio Comunale
  - G10 - Interporto di Chilivani
  - G11 - Infrastrutture Telecom, ENEL, Teatro De Candia
  - G12 - Depuratore Sos Ortos
  - G13 - Scuole superiori pubbliche
  - G14 - Aree per strutture ricettive e ricreative

Valgono le seguenti norme specifiche :

a ) Prima della formazione di P.R.P. della zona G1 è consentito l'ampliamento dell'Ospedale in misura non superiore al 30 per cento della volumetria esistente.

b ) In tutti i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi varie, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio.

Il PRESENTE DOCUMENTO È VALIDO PER UN ANNO DALLA DATA DEL RILASCIО.

OZIERI, VENERDÌ 19 MAGGIO 2017



Il Responsabile del Servizio  
Geom. Bachisio Carraca

## **5. Iter di valorizzazione e strumenti**

## 5.1 Trasformazione

### *I dati della trasformazione*

## **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 18179,50
Superficie sedime:	mq 1338,45
Superficie utile lorda:	mq 1338,45
Superficie netta:	mq n.d.
Volume fuori terra:	mc 5462

## Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 10% della s.u.l.

## Nuovi usi

Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso **turistico-ricettiva e di servizi**.

Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

## **Tipologie di intervento**

Per l'intera superficie sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali Province Sassari e Nuoro.



## **STANDARD E ONERI URBANISTICI**

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

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione/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/locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Al fine di promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell'offerta turistica e del sistema Italia, nonché favorire la realizzazione 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/locazione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione/locazione, 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/locazione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta rimuneratività 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/locazione, 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/locazione, 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](http://www.artbonus.gov.it)

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

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



# Appendice



# ACCORDI, PROVVEDIMENTI E PARERI

- Protocollo d'intesa tra **Agenzia del Demanio** e il **Comune di Ozieri**, in data 01.06.2017, n. prot. 4636 per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.

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

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

# ACCORDI, PROVVEDIMENTI E PARERI

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

- **Vincolo di interesse storico artistico**, emesso da *Ministero dei beni e della attività culturali – della Sardegna* dell’immobile denominato Ex Polveriera Militare - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto, n. 86 del 19/07/2017
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso da dal Segretariato regionale del MiBACT per la Sardegna dell’immobile denominato Ex Polveriera Militare ai sensi dell’art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 2981 del 29 giugno 2017. La concessione è autorizzata a condizione che:
- I progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull’immobile in questione dovranno essere sottoposti all’approvazione della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell’art. 21, comma 4 del D.lgs 42/04 e ss.mm.ii.

# FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

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

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

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

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

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo delle attività connesse all'importanza del paesaggio del Comune Ozieri, del contesto ambientale e naturalistico di pregio che si articola lungo il territorio rodigino, degli eventi e manifestazioni locali e del panorama locale.

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

# FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

## Ipotesi di Recupero e Riuso

Ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto del viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale o 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 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 specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che a vario titolo possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto. L'aggiudicazione della procedura di valorizzazione e gestione dell'immobile non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento se non espressamente indicato.

## FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020:

### ▪ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FESR: POR REGIONE SARDEGNA

Si individuano potenziali finanziamenti nell'ambito delle risorse da programmare a valere sull'Asse III, Azione 3.3.7 – *supporto all'avvio e rafforzamento di attività imprenditoriali che producono effetti socialmente desiderabili e beni pubblici non prodotti dal mercato* che risultano coerenti, per tipologia di beneficiari e spese ammissibili, con l'iniziativa «Cammini e percorsi».

FONTI: [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it) ; [www.sardegnepromozione.it](http://www.sardegnepromozione.it) ; [www.sardegnaimpresa.it](http://www.sardegnaimpresa.it)

## ALTRI FORME DI SUPPORTO E PROMOZIONE REGIONALE: Strategia 2 «CREARE OPPORTUNITÀ DI LAVORO FAVORENDO LA COMPETITIVITÀ DELLE IMPRESE» determina 4380/425 del 09/06/2017 (scadenza 29/09/2017)

Gli interventi previsti dal Piano devono essere coerenti con una o più delle seguenti azioni del POR FESR Sardegna 2014-20:

Azione 3.3.1 - Sostegno al riposizionamento competitivo, alla capacità di adattamento al mercato, all'attrattività per potenziali investitori, dei sistemi imprenditoriali vitali delimitati territorialmente. Le operazioni finanziabili consistono in misure di aiuto per imprese, nella qualificazione dell'offerta di servizi anche infrastrutturali di supporto alla competitività delle imprese esistenti e all'attrazione di nuove attività, nel rafforzamento di presidi formativi e di istruzione tecnica, nell'adeguamento delle competenze dei lavoratori ai fabbisogni emergenti anche da nuove opportunità di mercato, interventi nella creazione di nuova occupazione anche di tipo autonomo.

Azione 3.3.2 - Supporto allo sviluppo di prodotti e servizi complementari alla valorizzazione di identificati attrattori culturali e naturali del territorio, anche attraverso l'integrazione tra imprese delle filiere culturali, turistiche, sportive, creative e dello spettacolo, e delle filiere dei prodotti tradizionali e tipici

Azione 3.7.1 - Sostegno all'avvio e rafforzamento di attività imprenditoriali che producono effetti socialmente desiderabili e beni pubblici non prodotti dal mercato

FONTI: [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it) ; [www.sardegnepromozione.it](http://www.sardegnepromozione.it) ; [www.sardegnaimpresa.it](http://www.sardegnaimpresa.it)

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ISTITUTO DEL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ **FINANZIAMENTI CULTURA:**

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

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

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

### ▪ **FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT:**

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

### ▪ **FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO ORDINARIO:**

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

Possono usufruire di contributo in c/interessi dell'1,00% previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.

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

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

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

E' attivabile la seguente linea di credito:

### ▪ **SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:**

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

- limite massimo di **25.000 euro**
- beneficiari: **microimprese e professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB

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

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

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ NUOVA IMPRESA A TASSO ZERO:

Finanziamenti a **tasso pari a zero** per lo sviluppo di nuova imprenditorialità sotto forma di micro e piccola impresa nei settori dell'artigianato, industria, servizi alle persone, commercio, filiera turistico-culturale e innovazione sociale. Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del **regolamento de minimis**, della durata massima di **8 anni** e di importo non superiore al 75% delle spese ammissibili pari al limite massimo di 1,5 mln €.

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

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

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

### ▪ CULTURA CREA:

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

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

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

### ▪ ALTRE FORME DI SUPPORTO:

Si individuano potenziali opportunità nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia nell'ambito della nuova misura «Resto al Sud» prevista con D.L. 91/2017, le cui modalità di attuazione e condizioni di ammissibilità saranno dettagliate con apposito decreto.

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/chi-siamo/area-media/notizie-e-comunicati-stampa/articolo19013525.html>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## FONDAZIONE CON IL SUD:

E' attivabile la seguente linea di finanziamento:

### **▪ INIZIATIVE IN COFINANZIAMENTO:**

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

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

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

# PARTNER

## Partner Promotori

*Con il sostegno della Presidenza del Consiglio dei Ministri*

- MIT
- MiBACT
- MEF - AGENZIA DEL DEMANIO

## Soggetti coinvolti

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

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

## Altre forme di partnership

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

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

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



## **Approfondimento - Ambito di Intervento**

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Flussi turistici

Ricettività anno 2015,  
Italia

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

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

#### Ricettività Alberghiera

 89 milioni + 3,1%  
 263 milioni + 5,6%  
Permanenza media 2,95 giorni

#### Ricettività Extra-Alberghiera

 24,4 milioni + 5,7%  
 129,8 milioni + 9,2%  
Permanenza media 5,33 giorni

		
Residenti	46 milioni	133 milioni
Non residenti	43 milioni	129 milioni

		
Residenti	12 milioni	67 milioni
Non residenti	12 milioni	63 milioni

Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

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

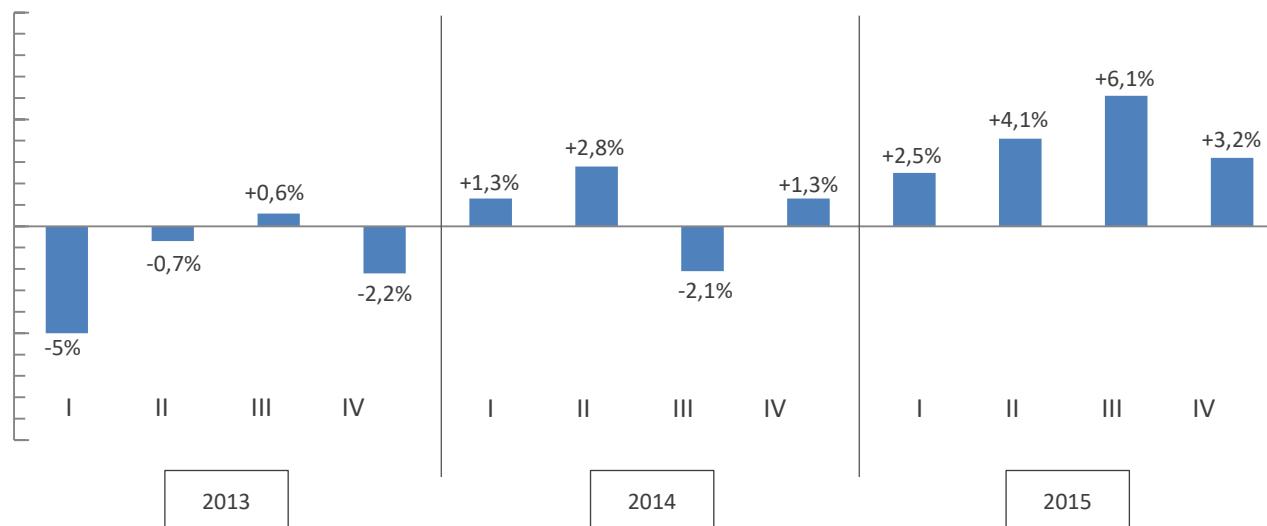
## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato,  
Italia

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

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



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

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

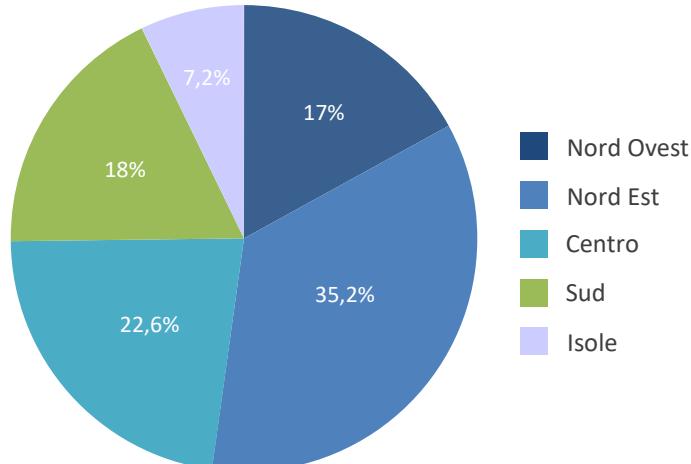
## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Flussi turistici

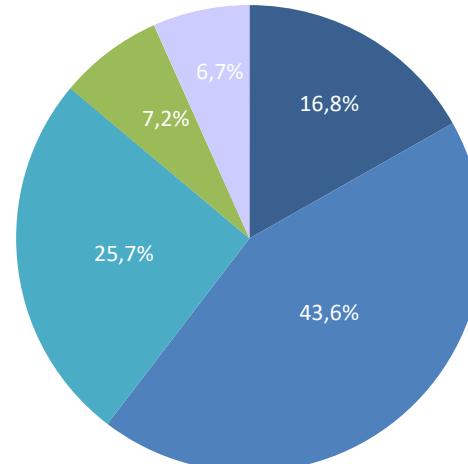
Ricettività ripartizione geografica,  
Italia

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

Residenti



Non residenti



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

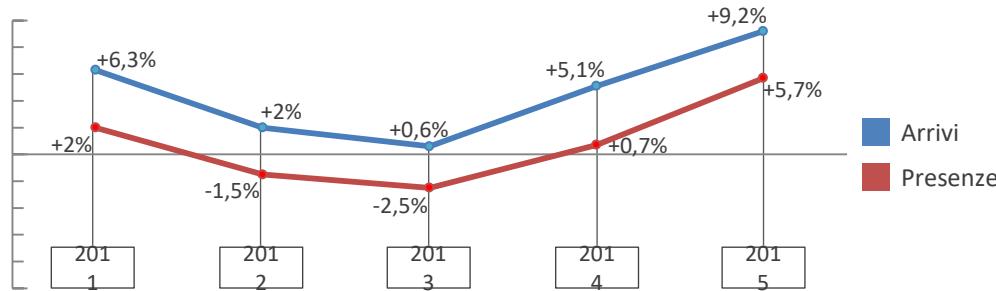
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

## 2. Ambito di intervento

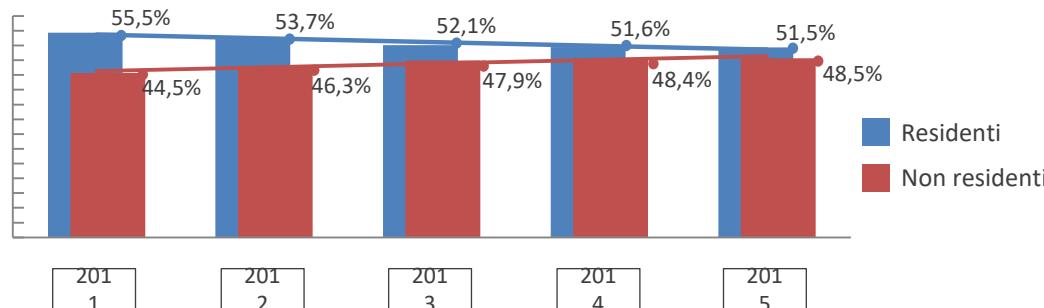
### 2.1 Flussi turistici

Ricettività Extra Alberghiera,  
Italia

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



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



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

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

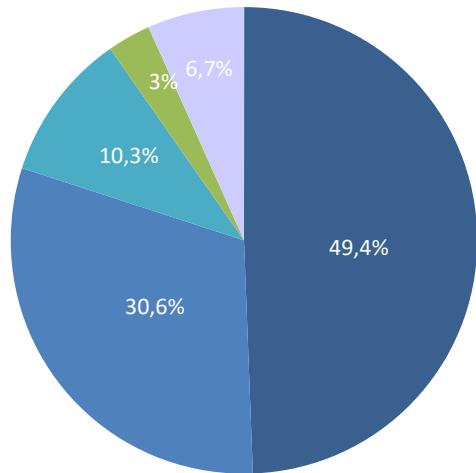
## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Flussi turistici

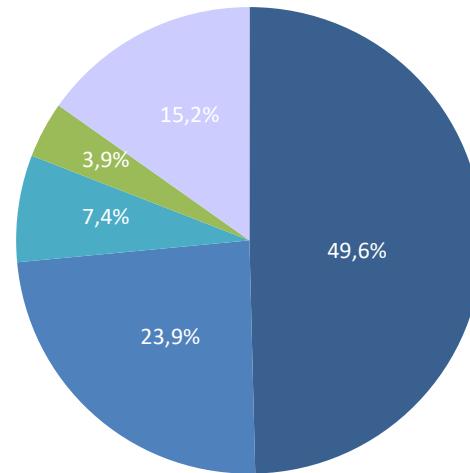
Ricettività Extra Alberghiera,  
Italia

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

Residenti



Non residenti



- Campeggi e villaggi turistici
- Alloggi in affitto a gestione imprenditoriale
- Agriturismi
- Bed & breakfast
- Altri esercizi ricettivi

Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

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

## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

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

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

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

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

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

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

Fonti:

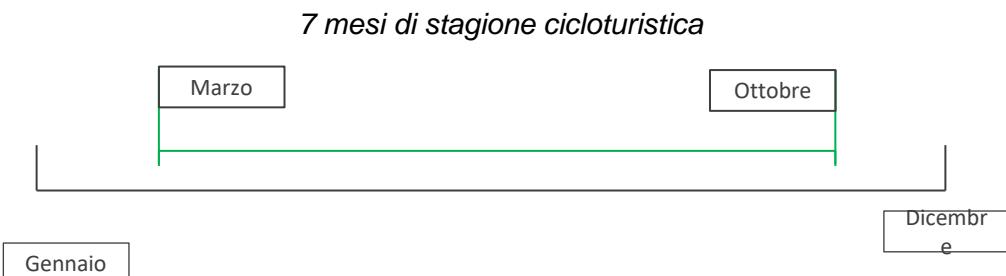
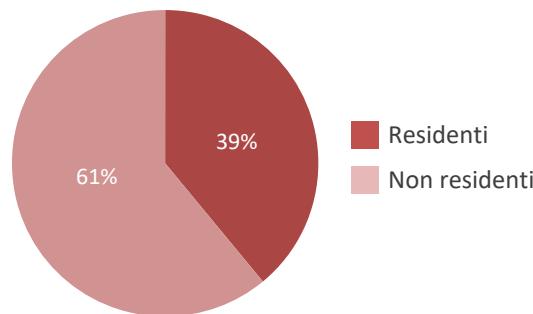
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale*, Il mulino, Bologna  
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica*, Aracne, Roma

## 2. Ambito di intervento

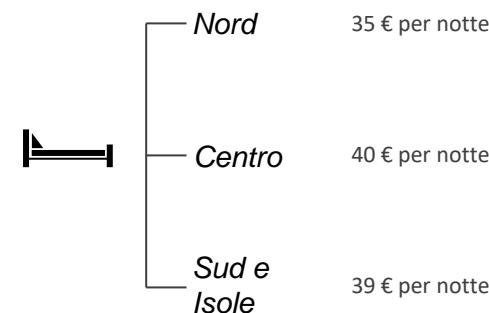
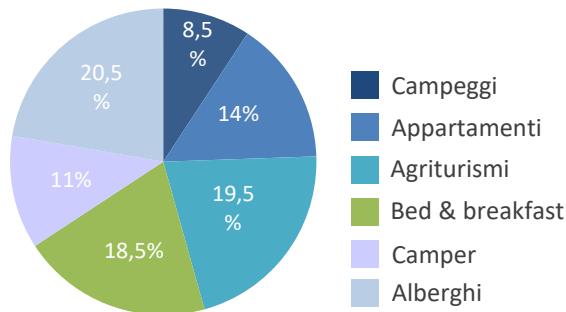
### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il cicloturismo, Italia

*Chi sono i cicloturisti e quale la loro stagionalità*



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



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

## 2. Ambito di intervento

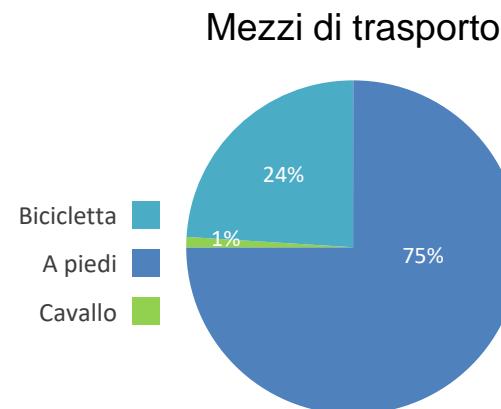
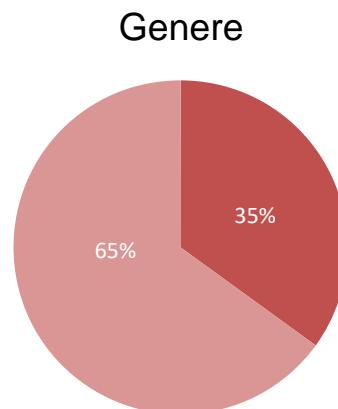
### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

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

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

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



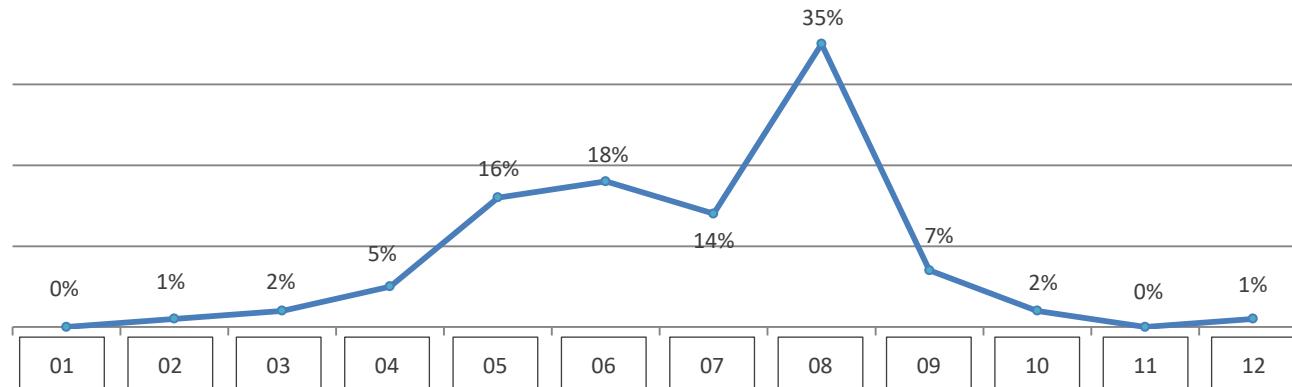
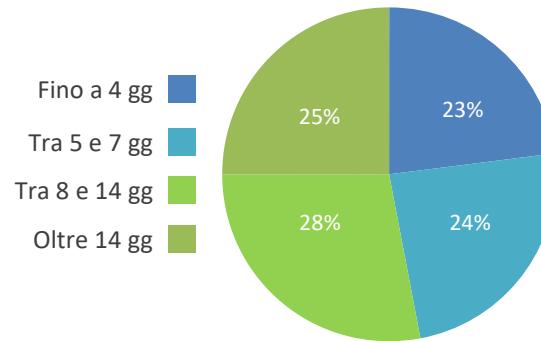
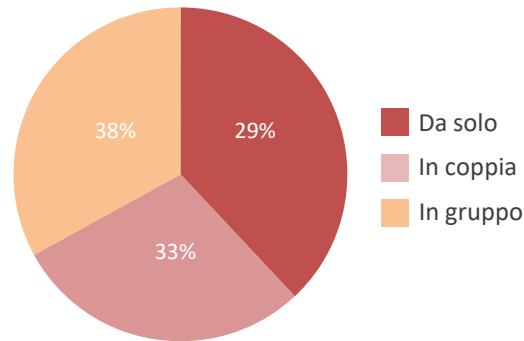
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

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



Fonti:

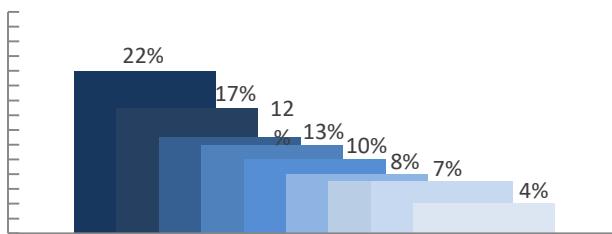
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

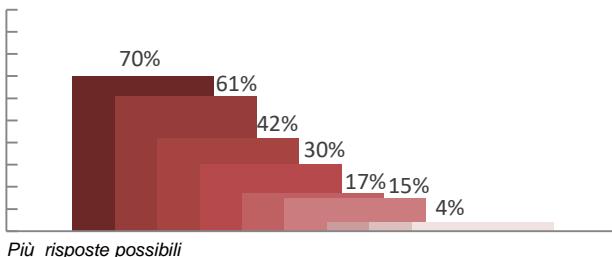
#### Il turismo dei camminatori, Italia

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

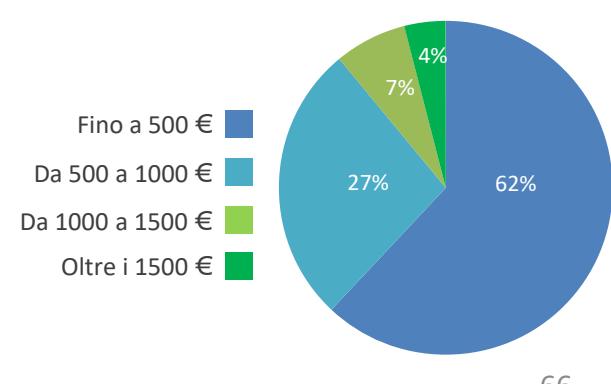


- Culturale
- Turismo alternativo a quello di massa
- Staccare dalla routine
- Sfida personale
- Religiosa
- Altro
- Sportiva/outdoor
- Senza motivazione preponderante
- Spirituale

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



- Struttura religiosa
- Ostello
- B&B
- Hotel
- Agriturismo
- Affittacamere
- Casa Vacanze
- Struttura sportiva
- Campeggio



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

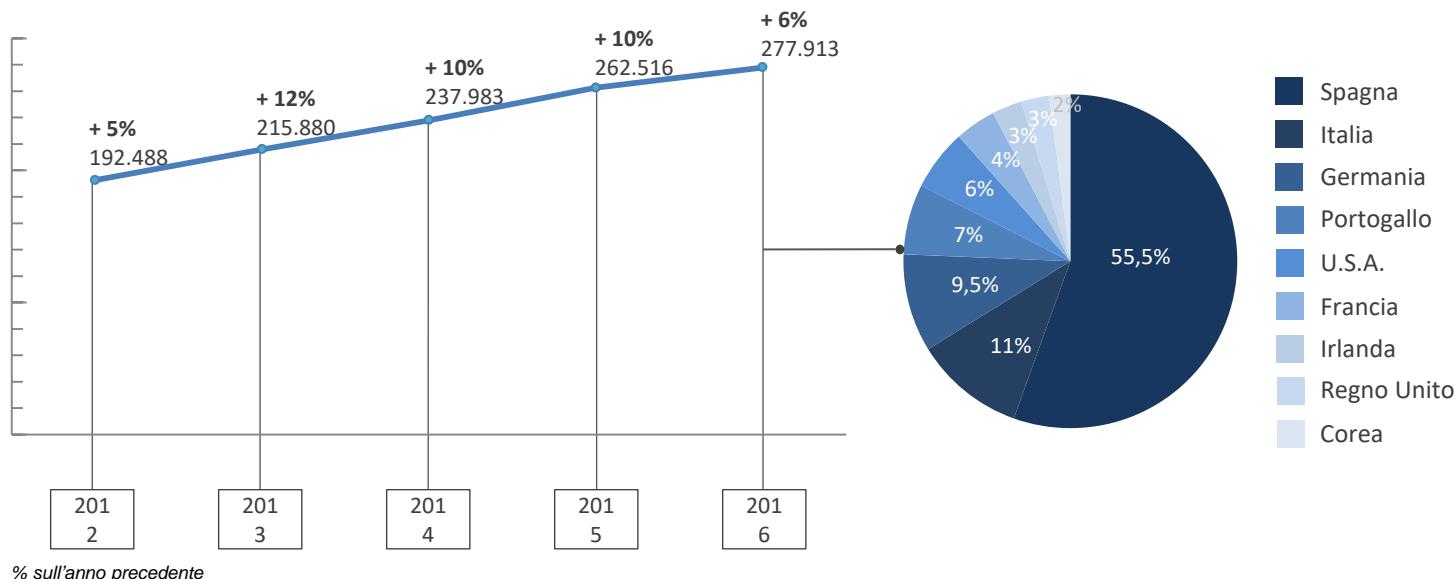
## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

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

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

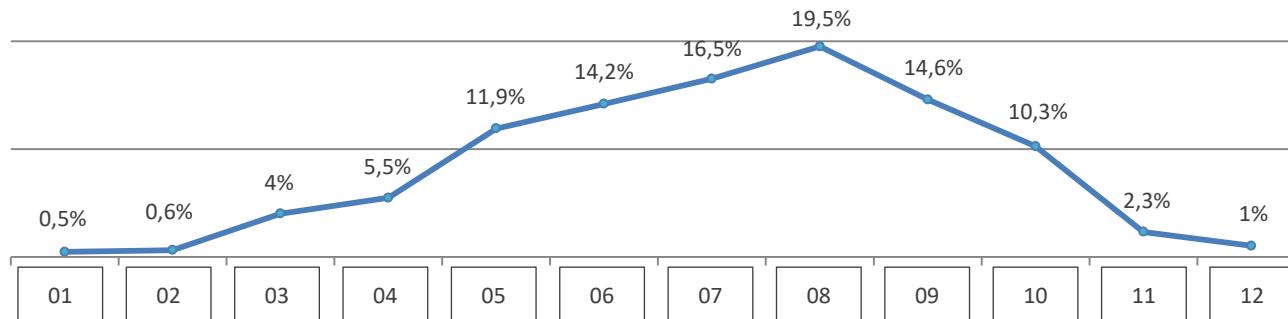
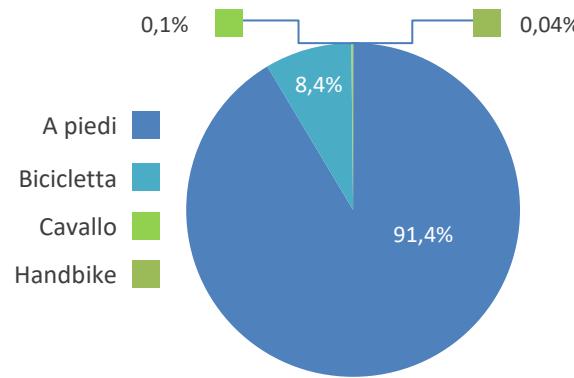
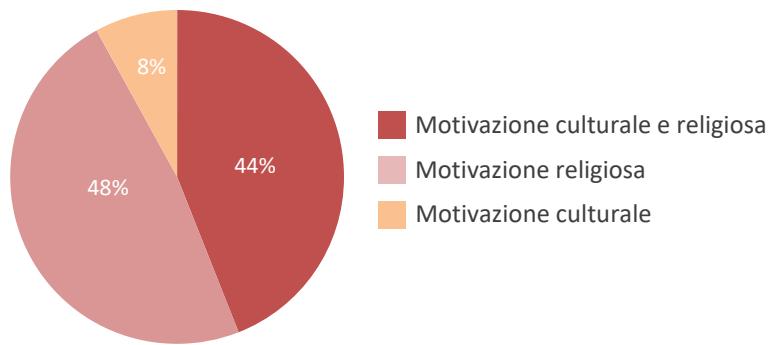


## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

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

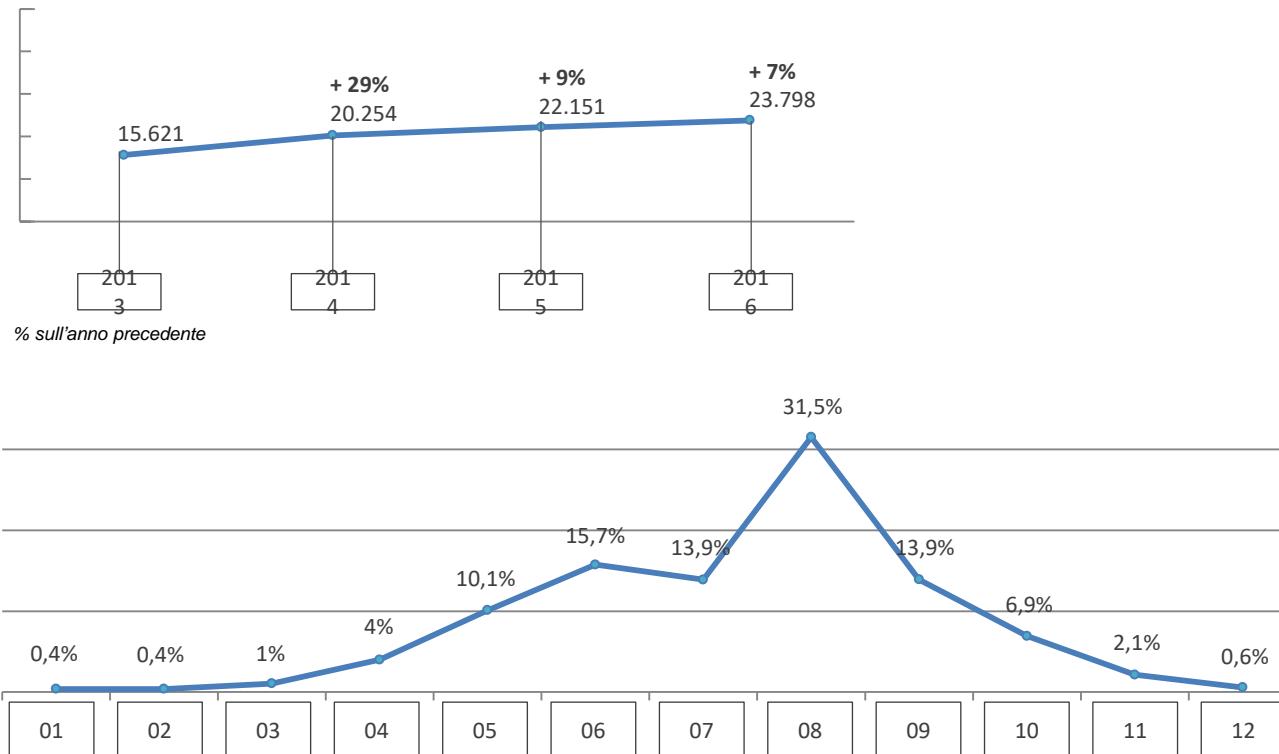


## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

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

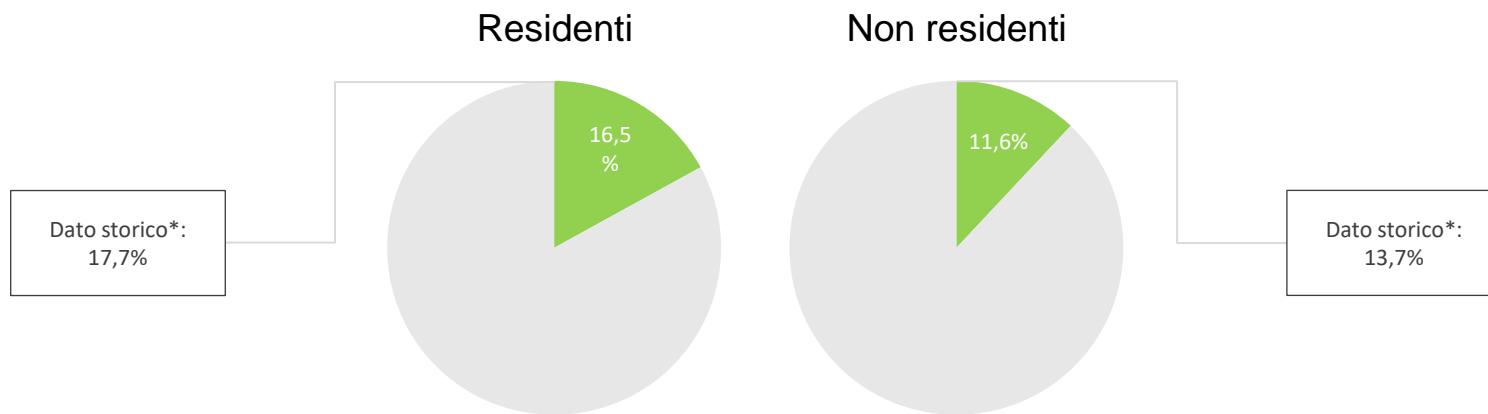


## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

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



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

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



28.817 esercizi ( ↓8,8%) di cui: 22% alberghieri ( ↓3,5%) - 78% extra-alberghieri ( ↓4%)



588 mila ( ↓5,8%) posti letto di cui: 48% alberghieri ( ↓6,7%) - 52% extra-alberghieri ( ↓1,8%)

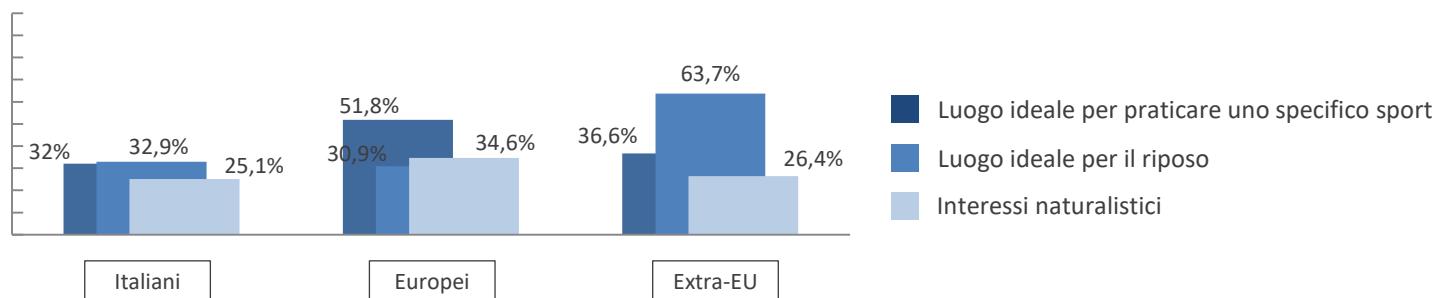
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

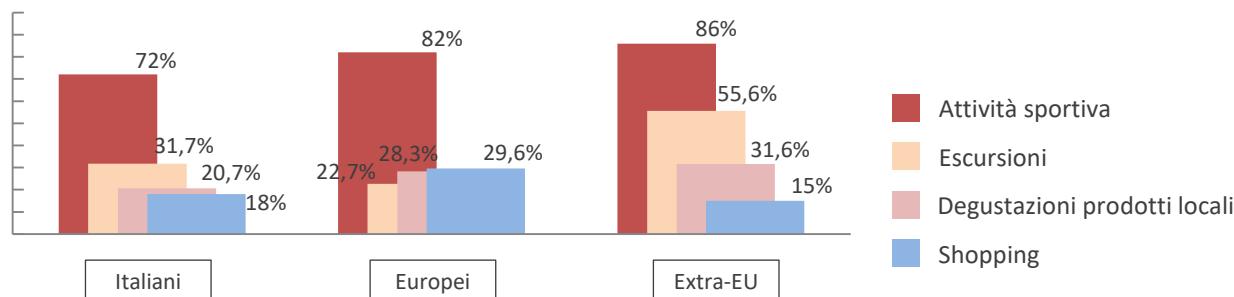
### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

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



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



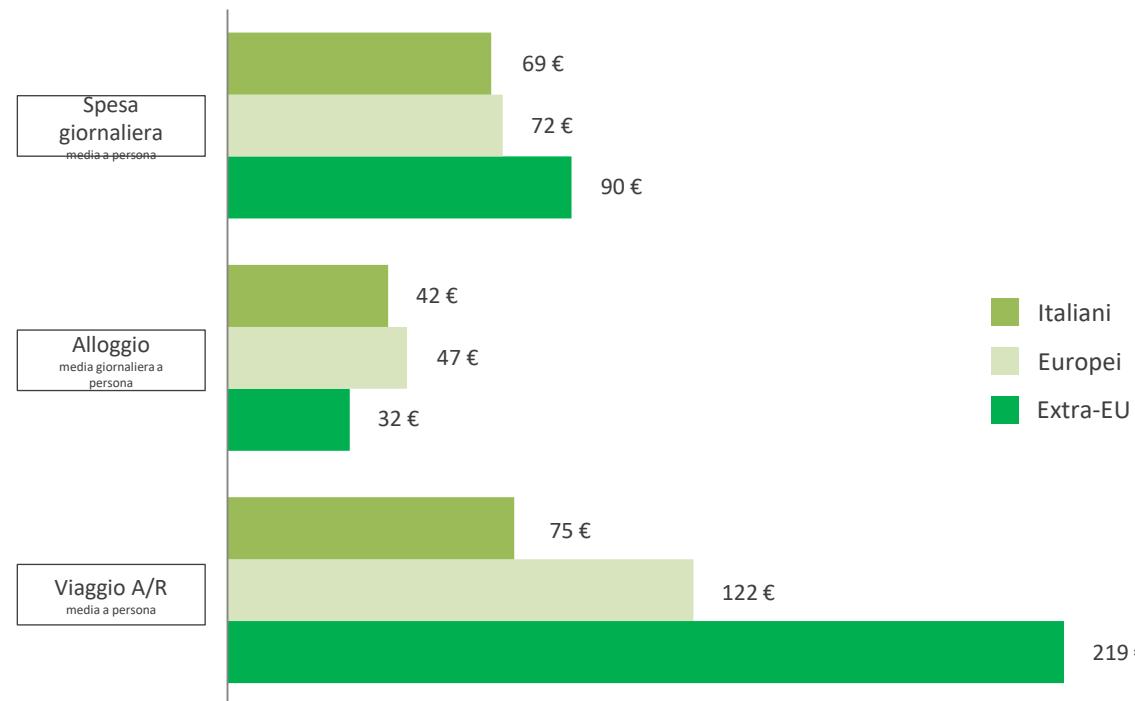
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

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



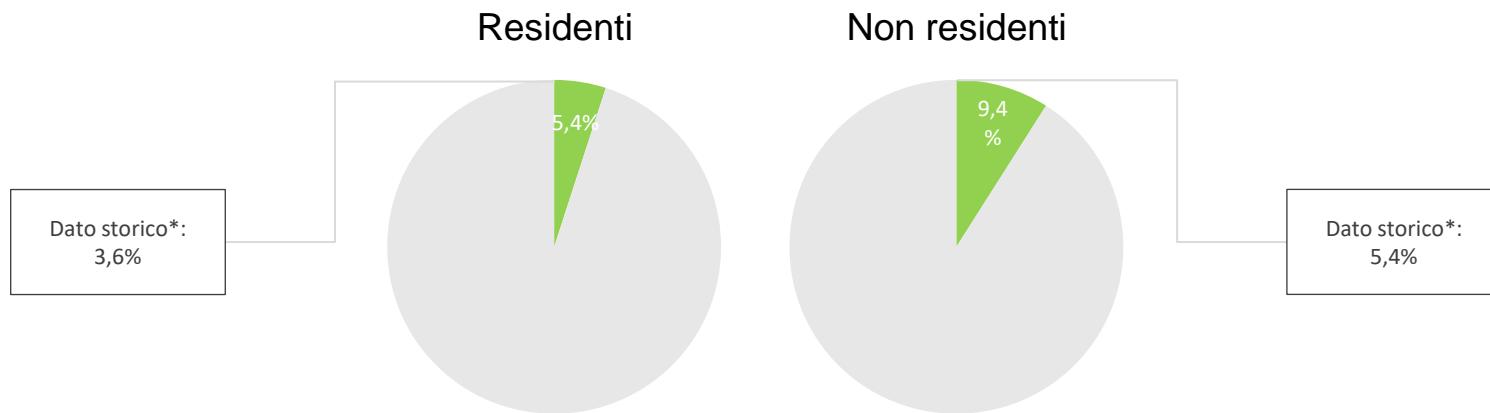
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

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



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

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



7.196 esercizi ( 2,6%) di cui: 15% alberghieri ( -6,2%) - 85% extra-alberghieri ( +2%)



155 mila ( -4,6%) posti letto di cui: 36% alberghieri ( -29%) - 64% extra-alberghieri ( +8%)

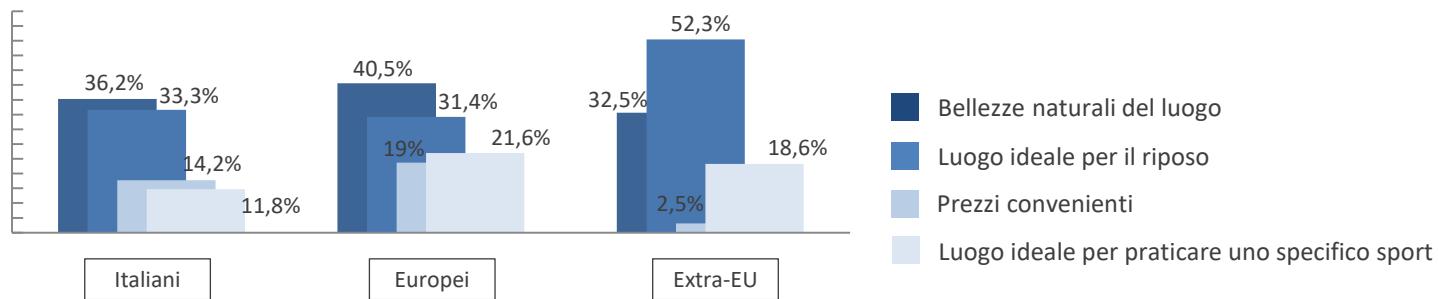
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## 2. Ambito di intervento

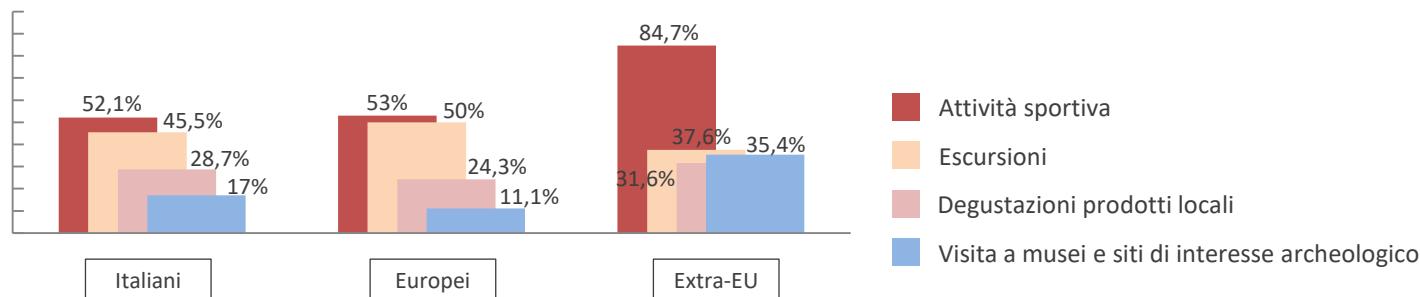
### 2.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

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



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



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013