



VALORE PAESE  
CAMMINI  
E PERCORSI



## *INFORMATION MEMORANDUM 2017*

Masseria Cocola, Ugento (LE) - PUGLIA



Comune di Ugento



AGENZIA DEL DEMANIO

## PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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

- **concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014** ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;
- **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 dell'immobile Masseria Cocola sito nel Comune di Ugento (LE), nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

Con l'avviso pubblicato dal Comune di Ugento, per la Masseria Cocola, si è scelto di procedere all'affidamento in locazione 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, infopoint, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

Per il bene Masseria Cocola il tracciato di interesse risulta essere:

- Ciclovía dell'Acquedotto Pugliese

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

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

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

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

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

### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

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

### Modello di servizio a supporto del turismo lento

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

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

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

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

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

In tal senso la valorizzazione è intesa quale **contributo all'offerta turistico-culturale, alla 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.

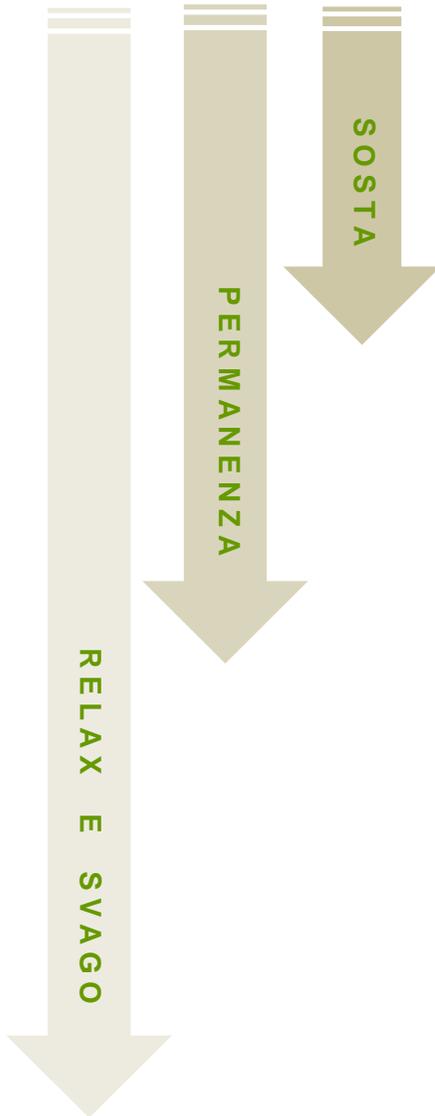
- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, garantire un contributo allo **sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

### Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell' immobile

Nella trasformazione:

▪ saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:

- Sul punto si veda il paragrafo 3.7
- Deliberazione di giunta comunale n. 277 del 15.12.2016 “Valorizzazione dei beni comunali per attività culturali”

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

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

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

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

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

- **Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese**

La Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese è un percorso cicloturistico ed insieme escursionistico di 500 km che segue il tracciato di **due condotte storiche dell'acquedotto**: il Canale Principale, da Caposele (AV) a Villa Castelli (BR), che in soli nove anni (1906-1915) riuscì a far arrivare l'acqua a Bari, ed il Grande Sifone Leccese, che dal punto terminale del primo giunge fino a Santa Maria di Leuca (LE), dove l'infrastruttura è celebrata con una cascata monumentale realizzata nel 1939 e recentemente restaurata. Si tratta un **"itinerario narrativo"** unico nel suo genere che attraversa tre regioni del Sud, *Campania, Basilicata e Puglia*, mettendo in collegamento alcuni dei luoghi più affascinanti e ancora poco valorizzati della penisola: *Alta Irpina, Vulture Melfese, Alta Murgia, Valle d'Itria, Arneo ed entroterra del Salento*. L'elemento più importante da rimarcare è che questo tracciato può contare su circa 230 km di strade di servizio già esistenti e quasi interamente percorribili. La parte "greenway" comprende un tratto al confine tra Campania e Basilicata ed un lunghissimo tratto, interrotto solo per pochi km, da Venosa (PZ) a Seclì (LE). In Salento e in Irpinia possono essere utilizzate molte strade rurali mentre sono quasi del tutto assenti tratti da percorrere su pericolose strade provinciali.



## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dalla Ciclovía dell'Acquedotto Pugliese.



#### Cammini religiosi



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



#### Cammini storici



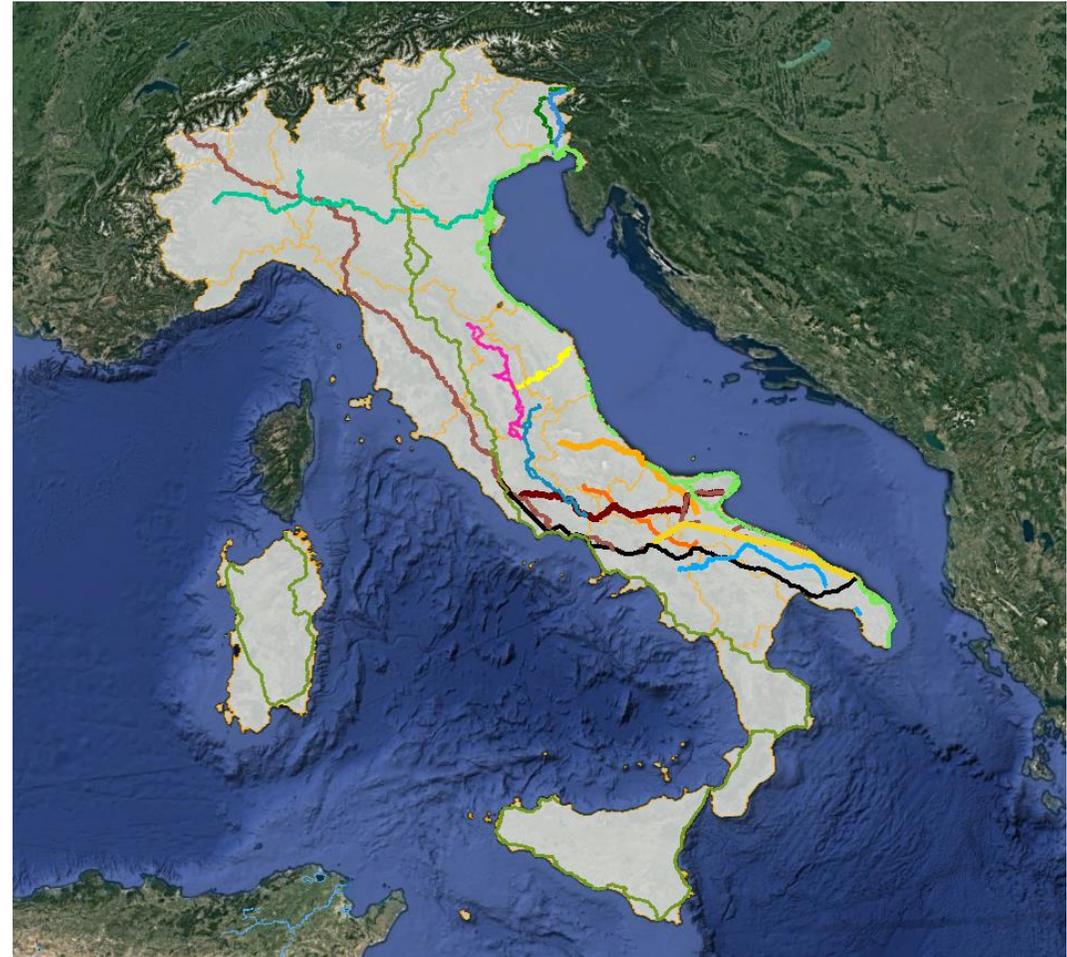
Via Appia  
Via Appia Traiana  
Regio Tratturo Magno  
Regio Tratturo Pescasseroli - Candela



#### Ciclopiste / Ciclovie



Ciclopista del Sole  
Ciclovía VEnTO  
**Ciclovía dell'Acquedotto Pugliese**  
Ciclovía Alpe Adria  
Ciclovía Adriatica



## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

## Regione: Puglia

N° TRACCIATI PRESENTI: 4 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 6

TOTALE COMUNI: 106 (di cui 33 attraversati da più tracciati)

### LEGENDA

**477 km** Via Francigena Sud (21 tappe)

- Province: 4
- Comuni: 42

NOTA: *n.2 varianti principali (interna e marittima)\**

**164 km** Via Appia

- Province: 4
- Comuni: 18

**255 km** Via Appia Traiana

- Province: 4
- Comuni: 33

**365 km** Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese

- Province: 5
- Comuni: 46

■ ■ ■ ■ ■ Ipotesi Tratto Nardò - Leuca

■ ■ ■ ■ ■ Estensione tracciato richiesto dal Comitato dal basso (non georeferenziato)

■ ■ ■ ■ ■ Tracciato Acquedotto Pugliese

● ● Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

○ Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

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



**VARIANTI: \*V6 VAR. INTERNA** (da Troia a Monte S. Angelo), **V7 VAR. MARITTIMA** da Canosa di Puglia a Bari (via Barletta).

--- Parte del tracciato non ancora inserito nel percorso considerato dall'Associazione Europea delle Vie Francigene e, dunque, nella mappatura del progetto 'Cammini e Percorsi'\*\*\*

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

- 1. CASELLO FERROVIARIO, Altamura (BA)
- 2. OSTELLO DELLA GIOVENTU', Bari
- 3. CASELLO FERROVIARIO, Grumo Appula (BA)
- 4. EX G.I. COLONIA BIANCHI, Fasano (BR)
- 5. EX G.I. COLONIA COPPOLICCHIO, Fasano (BR)
- 6. MASSERIA DOLCE MORSO, Mottola (TA)
- 7. OSTELLO EX A.P.T., Brindisi (BR)
- 8. PALAZZINA VILLA BONELLI, Barletta (BT)
- 9. SCUOLA RURALE MONTALTINO, Barletta (BT)
- 10. LOCANDA DELLO STALLONE, Margherita (BT)
- 11. LOCALE, Corato (BA)
- 12. DIMORA RUTA, Ruvo di Puglia (BA)
- 13. LOCALE SU TRE LIVELLI, Ruvo di Puglia (BA)
- 14. CASELLO FERROVIARIO, Toritto (BA)
- 15. **MASSERIA COCOLA, Ugento (LE)**



#### LEGENDA

- Via Francigena del Sud
- Via Appia
- Via Appia Traiana

#### — Ciclovía dell'Acqua

- Immobili dello Stato
- Immobili di altri Enti Pubblici

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### PUGLIA

Le Puglie sono i trulli, gravine, puli e doline, i Parchi nazionali del Gargano e delle Murge, le riserve marine delle Isole Tremiti e di Torre Guaceto.

Le Puglie sono le basiliche, cattedrali e santuari, espressioni artistiche diverse accomunate dalla fede, sono i famosi fischietti di terracotta di Rutigliano, i merletti del Gargano, i prodotti ceramici di Grottaglie e i manufatti realizzati nel Salento con la tenera pietra leccese, con il ferro battuto e con la cartapesta.

Le Puglie sono i ritmi e i colori della Taranta e della pizzica salentina che ricevono il dovuto omaggio nella famosa Notte della Taranta, divenuto ormai il più grande festival d'Italia dedicato a questo ballo tradizionale dalle ancestrali sfumature antropologiche e una delle più significative manifestazioni sulla cultura popolare in Europa.



Ampia è la combinazione delle attrattive che questa terra racchiude, dagli 860 chilometri di costa con scogliere a picco e spiagge caraibiche, a un'enogastronomia di qualità: il pane di Altamura Dop, il capocollo di Martina Franca, le bombette di Cisternino, gli olii extravergine d'oliva e i vini Primitivo, Negroamaro e Nero di Troia sono solo alcune delle eccellenze regionali. Chiese rupestri, cattedrali romaniche, i castelli di Federico II e i tesori del Barocco ne arricchiscono, invece, il profilo artistico.

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Collegamenti autostradali

Autostrada A14 Casello autostradale Bari Nord  
 Autostrada A16 Casello autostradale Bari Nord  
 Superstrada E90  
 Strada Statale 16 Adriatica  
 Strada Statale 101  
 Strada Statale 274

#### Collegamenti ferroviari

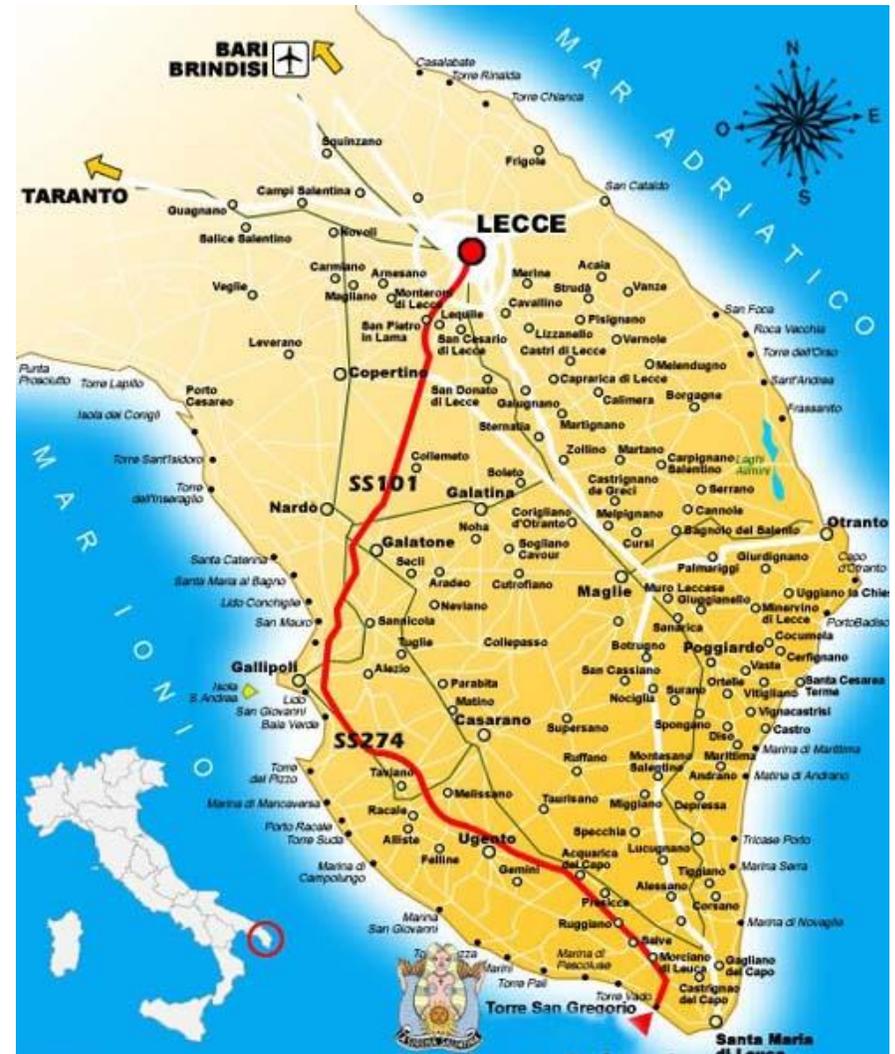
Ferrovie dello Stato  
 Ferrovie del Sud Est  
 52

#### Collegamenti aerei

Aeroporto di Brindisi

#### Come muoversi

Dall'**aeroporto** esistono dei bus facenti capo alle compagnie Autolinea regionale COTRAP, SITA SUD Bus urbani, Società Trasporti Pubblici Pugliairbus alcuni dei quali portano fino a Torre San Giovanni, servizi navetta fino a Lecce e taxi prenotabili che portano a destinazione e viceversa. Da Lecce potrete usufruire dei bus STP che coprono tutto il Salento e sono potenziati in estate da Salentoibus. Accanto all'aeroporto è anche possibile noleggiare un'automobile da più società differenti. In **treno** basterà prenotare un viaggio con Trenitalia fino a Lecce e poi scegliere la tratta Lecce-Ugento tramite la compagnia delle Ferrovie Sud Est. Non ci sono, invece, treni diretti per le marine. In **auto**, le autostrade di riferimento sono la A14 Bologna-Bari e la A16 Napoli-Bari. A quel punto usciti dall'autostrada proseguire lungo tutta la superstrada da Bari a Brindisi e quindi a Lecce. Appena prima di entrare a Lecce, prendere lo svincolo della tangenziale per Gallipoli, quindi seguire l'arteria Lecce-Gallipoli. Una volta arrivati a Gallipoli superare lo svincolo per Baia Verde e imboccare la litoranea con la SP239. Da lì proseguite sulla Gallipoli-Santa Maria di Leuca scegliendo di uscire all'altezza di Ugento presso una delle marine (Torre San Giovanni, Fontanelle, Torre Mozza, Lido Marini) che si trovano una dopo l'altra. Se si viene dalla Calabria o dalla Basilicata, prendere la superstrada in direzione Taranto (E90) e da lì proseguire lungo la tratta Taranto – Manduria – Nardò – Gallipoli, per poi seguire come sopra.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale*

Tracciate una linea immaginaria da Taranto, sulla costa occidentale, fino a Brindisi, sulla costa orientale: al di sotto c'è il Salento. Una penisola piana e florida circondata da due mari; la terra ricca, color cannella punteggiata da olivi argentei, fichi d'india, vigneti; disegnata da reticoli di muretti a secco.

Il Salento è popolato da siti storici che spaziano dai dolmen messapici agli anfiteatri romani. Qui si possono attraversare villaggi dove si parla ancora il greco o girovagare lungo il labirinto di strade intricate e il vivace mercato del pesce di Gallipoli, con il suo retaggio greco, saraceno e barocco. La bizantina Otranto, città storica che sorge sulla costa adriatica, è un altro gioiello celebre per i mosaici e per il suo castello, mentre Lecce è un trionfo del barocco con la sua pietra scolpita color crema.

Se queste città storiche sono il patrimonio culturale del Salento, le due coste sono le sue gemme naturali. Il frastagliato litorale adriatico è solcato da minuscole cale rocciose. La riviera dello Ionio, conosciuta come le Maldive del Mediterraneo, ha lunghe distese di sabbia dorata lambite da un mare turchese.



A circa 50 km da Lecce, circondata dagli ulivi, si trova Ugento, placida cittadina del Salento, che si affaccia sul mare Ionio con circa 8 km di coste e custodisce un importante patrimonio archeologico.

La città è l'antica Uxentum, ed è stata fondata da Uxens, che è menzionato nell'ottavo libro dell'Eneide. Nei tempi antichi era una città importante. Nel 1537 fu saccheggiata dai Turchi.

Ugento è la patria del popolo messapico: ne è la prova, la preziosa statuetta del dio Zis (Zeus), risalente al VI secolo avanti Cristo, ribattezzato "lu pupu" dagli ugentini, custodita nel Museo di Taranto, ma anche i quasi 800 reperti archeologici conservati nelle sale del Museo Adolfo Colosso e presso il Nuovo Museo Archeologico. Testimonianza messapica sono anche i resti delle antiche mura ciclopiche che circondano l'abitato.

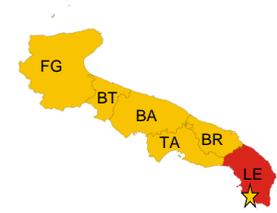
## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale*

Il centro storico esibisce un'originale varietà di stili, dal castello trecentesco alla Cattedrale settecentesca, in stile gotico, fino alla Chiesa di Sant'Antonio e al palazzo vescovile. È un itinerario affascinante quello che conduce alla scoperta delle chiese rupestri come la Cripta del Crocifisso e la Chiesa della Madonna di Costantinopoli, la Chiesa di Santa Maria del Casale

Tra le torri costiere edificate a difesa dei turchi, la più antica del Salento è Torre San Giovanni, oggi adibita a faro di segnalazione. Ai suoi piedi, si allunga il meraviglioso litorale, fatto di spiagge sabbiose e fondali cristallini.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico*

Il Parco naturale regionale Litorale di Ugento è un parco naturale della Puglia, istituito con Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007[1][2]. Il parco è situato lungo la costa jonica, nella parte più a sud della penisola salentina, ed è delimitato dalle cittadine di Torre San Giovanni e Lido Marini. Tutela, per una profondità dalla costa di circa tre chilometri e per una lunghezza di otto, una sequenza costiera pregevolissima, costituita da un sistema dunale e retrodunale, da una serie di bacini a marea e canali di collegamento, da una imponente scogliera fossile con gravine e dalla più estesa area di macchia mediterranea del Salento.

Il parco racchiude una delle zone più interessanti e preziose della penisola salentina, per valore naturalistico, storico e paesaggistico. Il territorio tutelato si estende per circa 1600 ettari, ed è caratterizzato da una elevata varietà di ambienti naturali.



Procedendo dal mare verso l'interno, si incontrano dapprima la fascia dei litorali sabbiosi con dune alte anche alcuni metri, gli ambienti retrodunali, quelli palustri e alluvionali; seguono poi i depositi marini terrazzati e le “Serre di Ugento”, formazioni collinari di roccia calcarea, incise di tanto in tanto dalle “gravinelle”, canaloni carsici tra loro paralleli e perpendicolari alla linea di costa.

Il litorale è composto da sabbia molto fine, alimentato dal vento e dall'accumulo di pezzettini di gusci di piccoli organismi, come ad esempio le conchiglie, che danno alla sabbia il tanto ricercato colore bianco. La fascia delle dune è invece caratterizzata dalla presenza di gigli e di piante della macchia mediterranea, ed è importantissima per combattere l'erosione costiera. In prossimità di alcuni tratti arrivano, anche fino alla fascia dunale, formazioni molto ampie di pineta, sotto i cui alberi si trova ristoro durante le ore più calde delle giornate estive. Attraversata poi la fascia umida dei bacini e la loro caratteristica vegetazione, si incontra la tipica vegetazione di macchia mediterranea e l'inizio delle distese di uliveti, che si arrampicano sulle serre e si perdono nelle vaste campagne salentine.

Negli ultimi anni, soprattutto con la creazione del parco, sono stati effettuati numerosi interventi di recupero e conservazione del territorio, e molti altri sono in corso d'opera.

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### Patrimonio naturalistico

Numerosi sono gli ambienti presenti in quest'area, inseriti nella Direttiva Habitat come meritevoli di conservazione, a dimostrazione del valore della loro complessità ecologica.

Tra gli habitat naturali e seminaturali meritevoli di tutela e conservazione si trovano: Praterie di Posidonia (*Posidonium oceanicae*); Steppe salate mediterranee; Dune con foreste di *Pinus pinea* e/o *Pinus pinaster*

Percorsi substeppicci di graminacee e piante annue (Thero-Brachypodietea)



L'importanza del sistema dei bacini, in particolare di quello Rottacapozza Sud, è legata alla presenza di numerose specie dell'avifauna, uccelli migratori e stanziali che utilizzano questo ambiente come area di sosta, di riproduzione e di alimentazione. I bacini si trovano sulle principali rotte di migrazione raccogliendo specie di uccelli provenienti dal Nord Africa, dai Balcani e dal Nord Europa. Oltre alle numerose colonie di gabbiani reali (*Larus michahellis*) e cormorani (*Phalacrocorax carbo*) è possibile osservare aironi rossi (*Ardea purpurea*) e cenerini (*Ardea cinerea*), cannaiole (*Acrocephalus scirpaceus*) o rari esemplari di fenicotteri (*Phoenicopterus roseus*). Nei chiari d'acqua nuotano numerose le folaghe (*Fulica atra*), le gallinelle d'acqua (*Gallinula chloropus*) e i germani reali (*Anas platyrhynchos*) mentre nel canneto è possibile incontrare la natrice o biscia dal collare (*Natrix natrix*) e la rara tartaruga palustre (*Emys orbicularis*). Sono presenti anche numerosi esemplari di rospo comune (*Bufo bufo*) e di rospo smeraldino (*Bufo viridis*), di rane verdi (*Rana esculenta*) e della piccola raganella (*Hyla intermedia*).



Nella macchia, invece, si possono osservare numerose uccelli come l'upupa (*Upupa epops*), i fringuelli (*Fringilla coelebs*) e il tordo bottaccio (*Turdus philomelos*). Tra i mammiferi dall'indole schiva e di abitudini notturne si annoverano la volpe (*Vulpes vulpes*) e la donnola (*Mustela nivalis*), la faina ("Martes foina) e il tasso (*Meles meles*). Nei coltivi e nei prati che circondano le macchie non è raro incontrare il riccio (*Erinaceus europaeus*), o rettili come il biacco (*Hierophis viridiflavus*) e il colubro leopardino (*Zamenis situla*) presente in Italia solo in poche località della Puglia, della Sicilia e della Basilicata. Purtroppo è ormai scomparsa a causa di un eccessivo prelievo antropico la testuggine di terra (*Testudo hermanni*)

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### Offerta Turistica

Pedagate alla scoperta delle gravine e del paesaggio rurale e lasciatevi stupire dall'Alta Murgia, l'altopiano roccioso inondato di luce. Tra ulivi secolari, colline ondegianti di spighe di grano, l'incantevole paesaggio pugliese vi accoglie nelle numerose riserve e i tanti parchi naturali che costellano la regione.

Masserie, trulli e muretti a secco punteggiano le campagne e vi guidano in questo affascinante percorso attraverso la storia.

In Puglia luoghi d'incanto circondano i borghi storici e le città d'arte. Dal romanico al barocco, cattedrali e monumenti incorniciano le piazze, all'ombra di castelli imponenti e palazzi nobiliari.

Dal Gargano al Salento, la Puglia è cofanetto di rarissimi tesori e meraviglie architettoniche, come i siti Unesco, luoghi talmente belli da essere considerati patrimonio dell'umanità. È davvero difficile resistere alla seduzione dei musei di Puglia, imperi dell'arte e dell'archeologia, dove anche l'artigianato e il mare hanno il loro posto d'onore.

Inoltratevi nelle meravigliose gravine, culla della civiltà rupestre, e camminate alla scoperta di misteriosi dolmen e menhir, fermandovi a riposare in Valle d'Itria nei caratteristici trulli e nelle masserie.

Paesino che vai, ricetta tipica che trovi, per un menu che profuma di orecchiette fatte in casa, carne alla brace o specialità a base di pesce ma anche verdure di stagione, latticini, formaggi e tanti prodotti da forno: focacce, "pettole" fritte e dolci "pasticciotti".

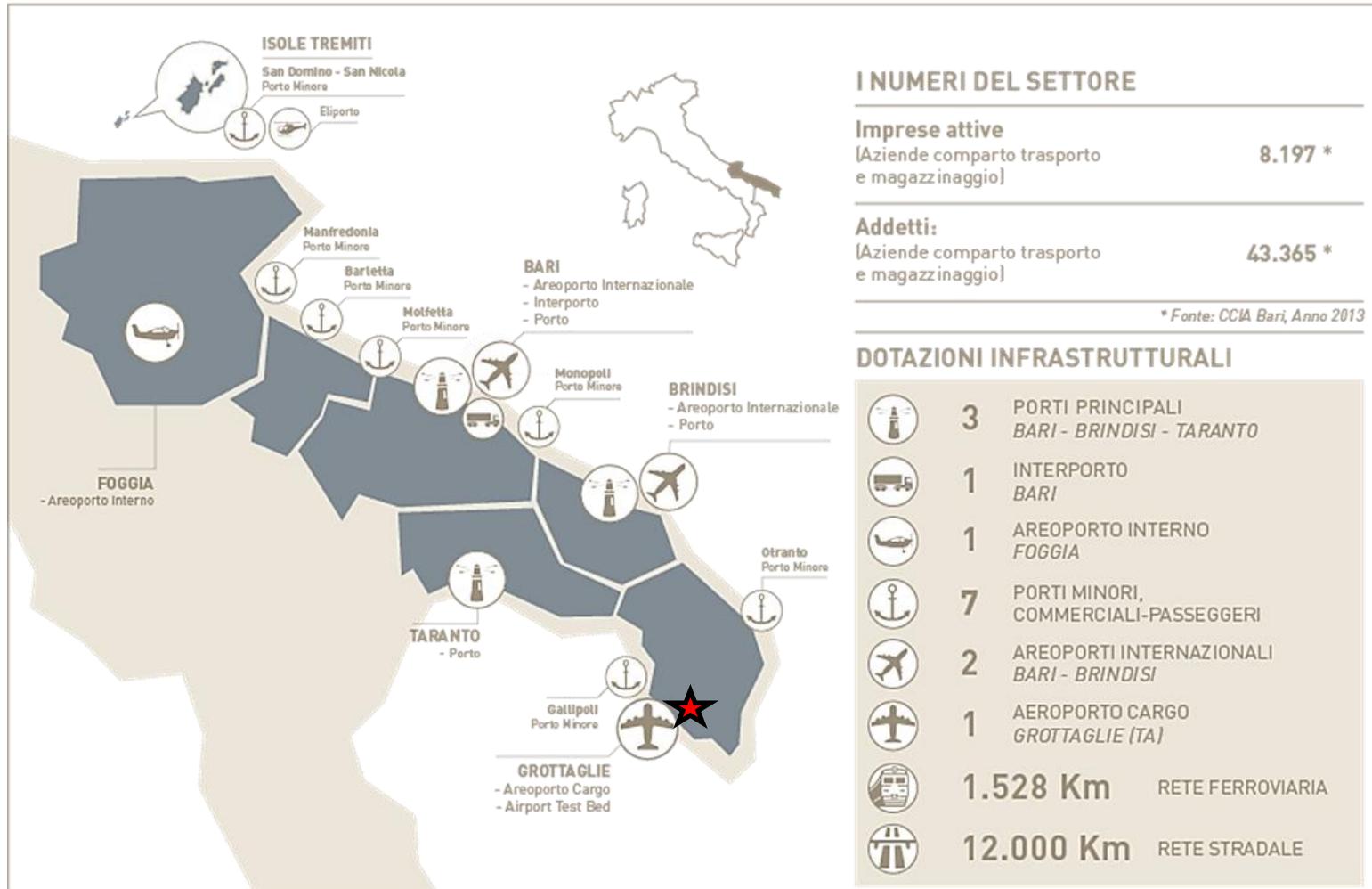
Abbandonatevi ai ritmi lenti della campagna negli agrimusei e nelle masserie didattiche di Puglia, circondati da distese di ulivi secolari e vigneti che regalano olio extravergine DOP e vini prelibati DOC e IGT: il Negroamaro, l'Aleatico e il Primitivo.

Assaggiate i piatti della memoria: in Puglia vi aspetta una straordinaria varietà di delizie conosciute in tutto il mondo e la genuinità è garantita dai marchi di qualità come per il pane di Altamura e Laterza, e dai presidi Slow Food, in cui rientrano prelibati pomodori, cipolle e molte produzioni tipiche.



## 4. Immobile

### 4.1 Localizzazione



## 4. Immobile

### 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

#### Scheda di sintesi

Il Comune  
12.327 abitanti

La Provincia  
97 comuni  
802.807 abitanti.

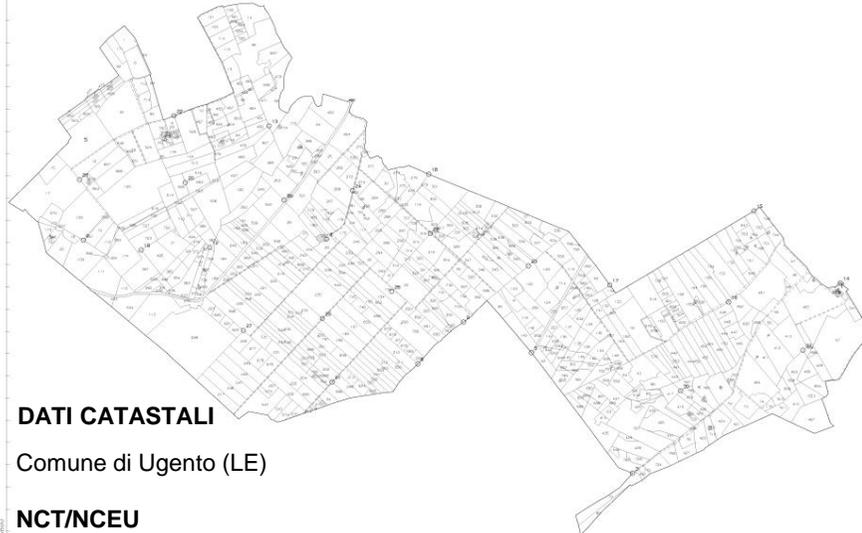


#### IMMOBILE

Il Parco Agricolo Renato Cocola è situato nel Comune di Ugento. Parte della proprietà ricade nel Parco Naturale Regionale “Litorale di Ugento”.

Nella proprietà Masseria Cocola insistono diversi fabbricati rurali risalenti orientativamente al XIX sec.

L'immobile versa in sufficienti condizioni manutentive ed è privo di impianti.



#### DATI CATASTALI

Comune di Ugento (LE)

#### NCT/NCEU

Fg. 88 P.lle 57, 60; Fg. 99 p.lle 5, 8, 9,  
13, 15, 16, 17, 84, 87, 90, 93, 96, 105,  
106, 109, 524, 525, 570, 697, 780

COMUNE: Ugento (LE)
● LOCALITA': Ugento - Extraurbano
INDIRIZZO: Contrada Fontanelle
COORDINATE GEORIFERITE:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• lat. 39.884436 N</li> <li>• long. 18.162536 E</li> </ul>
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no
STATO CONSERVATIVO: sufficiente
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid red; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-right: 10px;">Sup. territoriale 330.059 mq</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div>Sup. lorda 810 mq</div> </div>



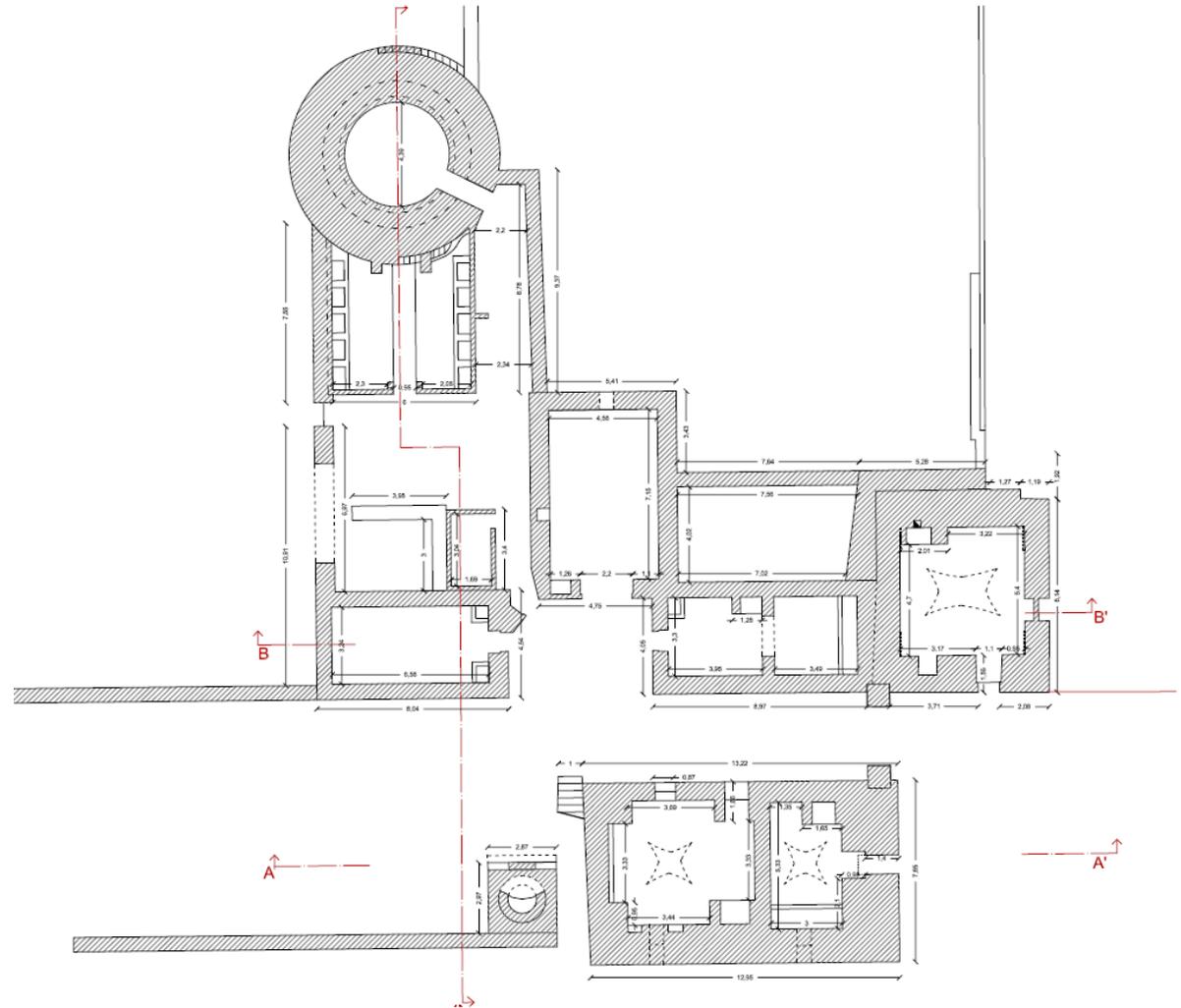
## 4. Immobile

### 4.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 330.059,00
Superficie sedime:	mq 0,00
Superficie utile lorda:	mq 810,00
Superficie netta:	mq -
Volume fuori terra:	mc -



## 4. Immobile

### 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*



CITTÀ DI UGENTO



Città di Ugento

Provincia di Lecce

SETTORE URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO ED AMBIENTE  
 Tel.0833/555091- Fax 0833/556496 – Codice Fiscale 8100347054  
 www.comune.ugento.le.it e-mail: urbanistica.comune.ugento@pec.ruper.puglia.it

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. N° 380 del 06/06/2001)

Il Responsabile del Settore

## VISTI:

lo strumento ed ordinamento urbanistico, paesaggistico vigente ed approvato, le eventuali varianti e gli strumenti urbanistici attuativi se ed in quanto applicabili all'area in questione;

## CERTIFICA

che le particelle appresso indicate risultano tipizzate, dagli strumenti di pianificazione comunale e regionale, nel modo seguente:

Fg.	P.IIa	Sup. (Ha)	Destinazione Urbanistica	PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE: Delibera n.176 del 16/02/15. Delibera di approvazione pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/15 e D.G.R. 1162/2016 E 496/2017.
88	57	02.23.90	Zona E/1	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;
	60	04.01.30	Circa mq 19.250 Zona E/3 e la restante Zona E/1	6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - ulteriori contesti paesaggistici; 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;

Fg.	P.IIa	Sup. (Ha)	Destinazione Urbanistica	PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE: Delibera n.176 del 16/02/15. Delibera di approvazione pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/15 D.G.R. 1162/2016 E 496/2017.
99	5	03.20.20	Zona E/3	6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - ulteriori contesti paesaggistici; 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;
	8	00.29.70	Zona E/3	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;- ulteriori contesti paesaggistici;
	9	00.00.50	Zona E/3 (Fabbricato rurale)	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;

13	00.61.40	Zona E/1	6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - ulteriori contesti; 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;
----	----------	----------	---

Fg.	P.IIa	Sup. (Ha)	Destinazione Urbanistica	PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE: Delibera n.176 del 16/02/15. Delibera di approvazione pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/15 D.G.R. 1162/2016 E 496/2017.
99	15	00.80.70	Zona E/3	6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali: - beni paesaggistici; 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - ulteriori contesti; 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;
	16	01.16.70	Zona E/3	6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali: - beni paesaggistici; 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - ulteriori contesti; 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;
	17	04.27.00	Zona E/3	6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali: - ulteriori contesti paesaggistici (la p.IIa è interessata per quasi l'intera superficie); 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - ulteriori contesti; 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;
	84	00.38.72	Circa mq 955 Zona E/3 e la restante Zona E/1	6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - beni paesaggistici; 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;

2

Fg.	P.IIa	Sup. (Ha)	Destinazione Urbanistica	PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE: Delibera n.176 del 16/02/15. Delibera di approvazione pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/15 D.G.R. 1162/2016 E 496/2017.
99	87	00.19.20	Zona E/3	6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	90	00.04.40	Zona E/3 (Fabbricato rurale)	6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	93	00.02.00	Zona E/3 (Fabbricato rurale)	6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	96	03.03.35	Zona E/1	6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali: - beni paesaggistici; 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - beni paesaggistici; 6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	105	05.33.13	Zona E/3	6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	106	00.57.75	Zona E/3	6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	109	02.00.80	Zona E/3	6.1.2 Componenti Idrologiche: - ulteriori contesti paesaggistici; 6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;

**E/1 = Agricola produttiva normale** - con destinazione a scopi *residenziale a servizio dell'azienda agricola, impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli, stalle;*

**E/3 con destinazione a scopi** = Salvaguardia e interesse ambientale;

Ricadono:

1. Le particelle : circa mq. 1.263,00 della p.IIa 60 del fg.88, 96-697 del fg. 99 e 109-570 del fg. 99 ricadono all'interno del perimetro dell'istituto Parco Naturale Regionale "Litorale di Ugento" e pertanto sottoposte alle norme di tutela di cui alla L.R. nr.13 del 28/05/2007;
2. all'interno dell' Area S.I.C. (D.M. 02.04.2000) p.IIe 109 del fg.99.

#### TERRENI DESTINATI AD ATTIVITA' AGRICOLA / AGRICOLA SALVAGUARDIA / VERDE

strumenti urbanistici vigenti

Piano Regolatore Generale approvato con Delibera Giunta Regionale n.3846 del 01.08.89 e n.1031 del 02.03.90

- ♦ ubicati nel perimetro urbano: NO;
- ♦ costruzioni esistenti: agli atti risulta che le p.IIe 87-9-93 del fg. 99 sono dei fabbricati e che sulla p.IIa 90 del fg. 99 insiste fabbricato; da sopralluogo effettuato è emerso che trattasi di corpi di fabbrica di vecchia costruzione in cui si articola la "Masseria Conomi";

#### DA N.T.A. P.R.G.

- ♦ indice fondiario: 0.03 mc./mq. zona E/1, aumentabile 0.10 mc./mq. per la realizzazione di annessi rustici;
- ♦ superficie minima del lotto di intervento: mq.10.000;

- ♦ indice fondiario: 0.00 mc./mq. zona E/3.

#### ALTRE NOTIZIE E DATI

Si precisa che la quantificazione delle superfici indicata nella destinazione urbanistica è approssimata in relazione alle scale delle cartografie consultate, variabili da 1:1.000 a 1:10.000, per mappe catastali, P.R.G., P.P.T.R. e per tutta la strumentazione urbanistica, paesaggistica e di governo del territorio approvate. Fatto salvo il confronto con la cartografia catastale (scala 1:2.000) e con le tavole dello strumento Urbanistico vigente (scala 1:5000).

Dalla Residenza Municipale, il 22.12.2017.

Il Responsabile del Settore  
Arch. Nicola PADELLA COLUCCIA

Fg.	P.IIa	Sup. (Ha)	Destinazione Urbanistica	PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE: Delibera n.176 del 16/02/15. Delibera di approvazione pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/15 D.G.R. 1162/2016 E 496/2017.
99	524	01.22.80	Zona E/3	6.1.2 Componenti Idrologiche: - ulteriori contesti paesaggistici; 6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	525	01.53.15	Circa mq 3025 Zona E/1 e la restante Zona E/3	6.1.2 Componenti Idrologiche: - ulteriori contesti paesaggistici; 6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	570	00.54.07	Zona E/3	6.1.2 Componenti Idrologiche: - ulteriori contesti paesaggistici; 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - ulteriori contesti; 6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;
	697	00.94.57	Zona E/1	6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici; 6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali: - beni paesaggistici;
	780	00.51.15	Zona E/3	6.3.1 Componenti Culturali e Inediate: - beni paesaggistici;

3

4

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.1 Trasformazione

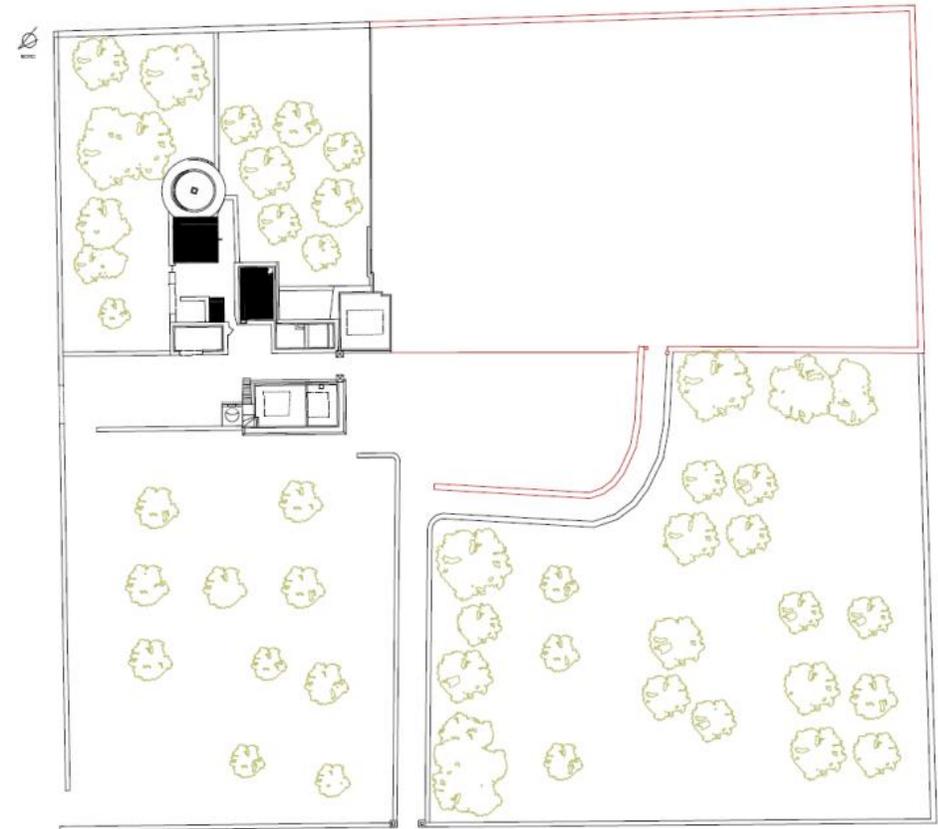
#### *I dati della trasformazione*

#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 22.060,00
Superficie sedime:	mq 1.750,00
Superficie utile lorda:	mq 1.750,00
Volume fuori terra:	mc 6.125,00

#### Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso turistica – ricettiva – culturale.
- 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



## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo – la 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. Per l'immobile Masseria Cocola, in particolare, è stato scelto lo strumento della Locazione di Valorizzazione.

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

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

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

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

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

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

Alla scadenza della 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 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



Masseria Cocola, Ugento (LE) - PUGLIA

## ACCORDI, PROVVEDIMENTI E PARERI

- **Protocollo d'intesa** tra **Agenzia del Demanio e il Comune di Ugento** sottoscritto in data 06/07/2017, 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:**

- mettere a disposizione e/o facilitare il reperimento di tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa agli immobili pubblici appartenenti al proprio patrimonio, già presenti e di futura individuazione, interessato dalle iniziative oggetto del presente Protocollo;
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie per il perseguimento degli obiettivi;
- reperire eventuali risorse finanziarie all'interno della programmazione regionale da destinare alla valorizzazione del patrimonio pubblico degli enti locali;
- strutturazione preliminare dei bandi di gara afferenti le iniziative di valorizzazione a rete ideate dall'Agenzia e che prevedano il coinvolgimento dei beni di proprietà del Comune di Ugento.

# FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

## Ipotesi di Recupero e Riuso

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

## Opportunità Turistica

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

## Sostenibilità Ambientale

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

## Efficienza Energetica

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

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

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.

## CARATTERE REGIONALE

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

#### PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE POR FESR

Attivazione possibilità di finanziamento nell'ambito dell'**Asse 3** – Competitività delle piccole e medie imprese:

- Azione 3.2 - Sostegno all'avvio e rafforzamento di attività imprenditoriali che producono effetti socialmente desiderabili e beni pubblici;
- Azione 3.4 - Interventi di sostegno alle imprese delle filiere culturali, turistiche, creative e dello spettacolo;
- Azione 3.8 – Interventi di miglioramento dell'accesso al credito e di finanza innovativa.

### ALTRE FORME DI SUPPORTO E PROMOZIONE REGIONALE:

Finanziamenti FSC nell'ambito del Patto per lo sviluppo della Regione Puglia – Settore turismo e cultura

# 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 costituenti, 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 costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre i 30 gg dalla comunicazione di ammissione delle agevolazioni.

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

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

### ▪ 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.

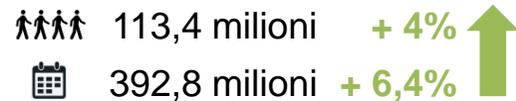
Il progetto è, inoltre, riconosciuto come iniziativa di interesse per diversi soggetti che operano negli ambiti del *Turismo Lento*, nonché del *Terzo Settore*, quali: *Fondazione con il Sud*, *CSVnet*, *Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF)*, *Comitato Vie Francigene del Sud*, *Cammini del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

# Approfondimento - Ambito di Intervento

# Ambito di intervento

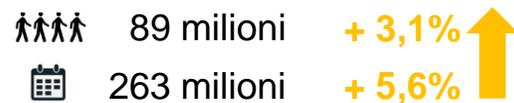
## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività anno 2015, Italia



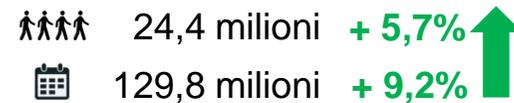
Rispetto all'anno 2014 i flussi turistici sono in aumento sia in termini di arrivi che di presenze nelle strutture ricettive

#### Ricettività Alberghiera



Permanenza media **2,95 giorni**

#### Ricettività Extra-Alberghiera



Permanenza media **5,33 giorni**

		
Residenti	46 milioni	133 milioni
Non residenti	43 milioni	129 milioni

		
Residenti	12 milioni	67 milioni
Non residenti	12 milioni	63 milioni

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

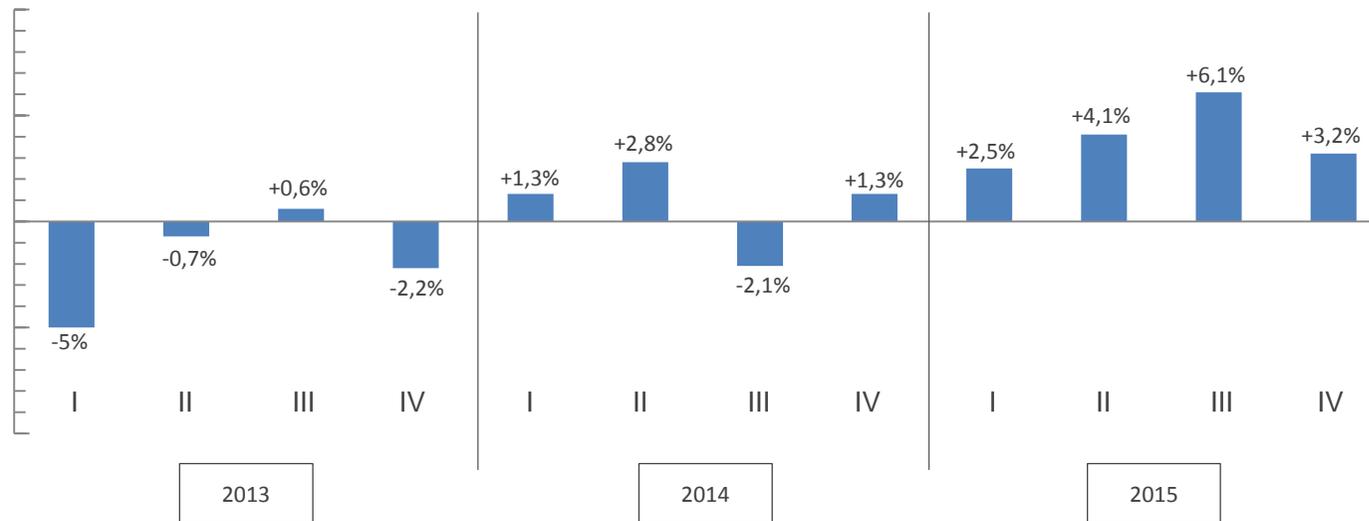
# Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato, Italia

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

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



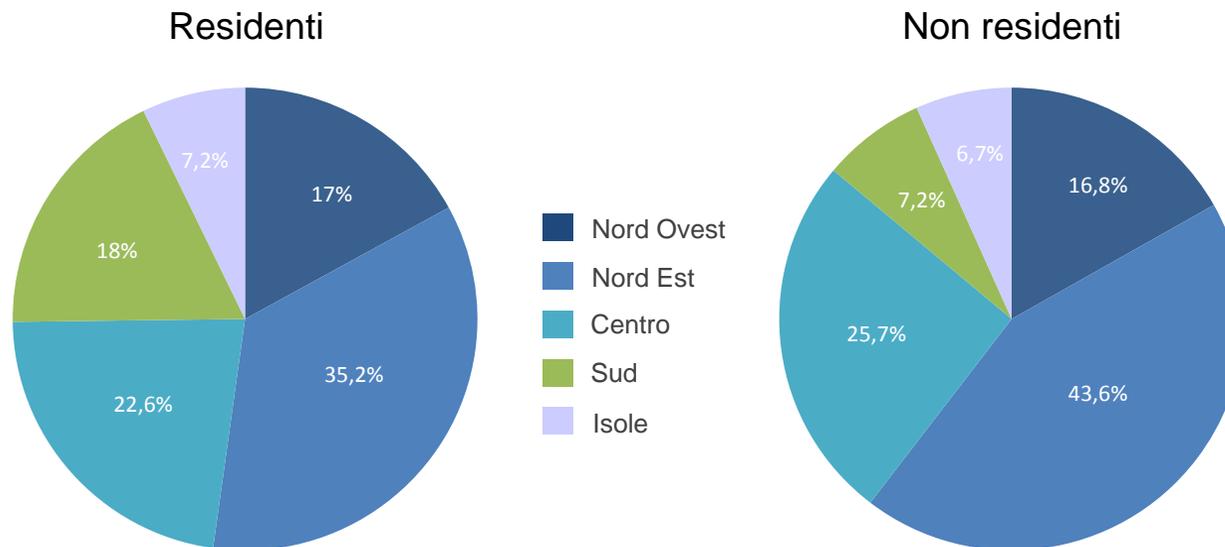
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività ripartizione geografica, Italia

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



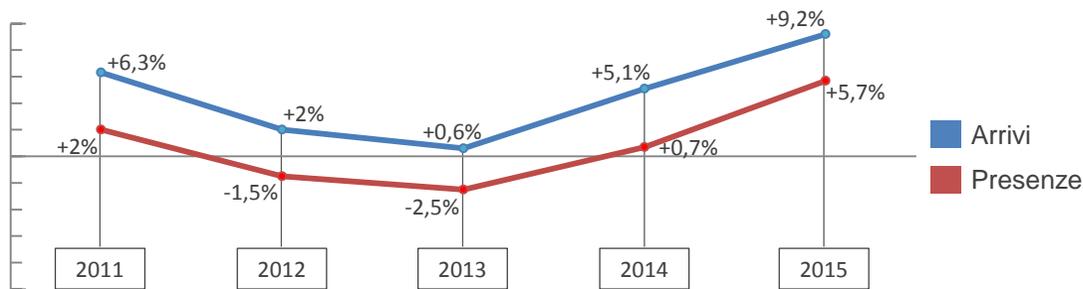
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# Ambito di intervento

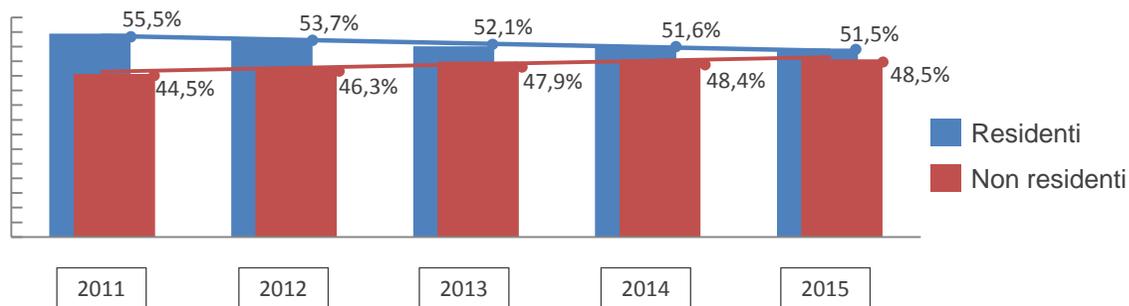
## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

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



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



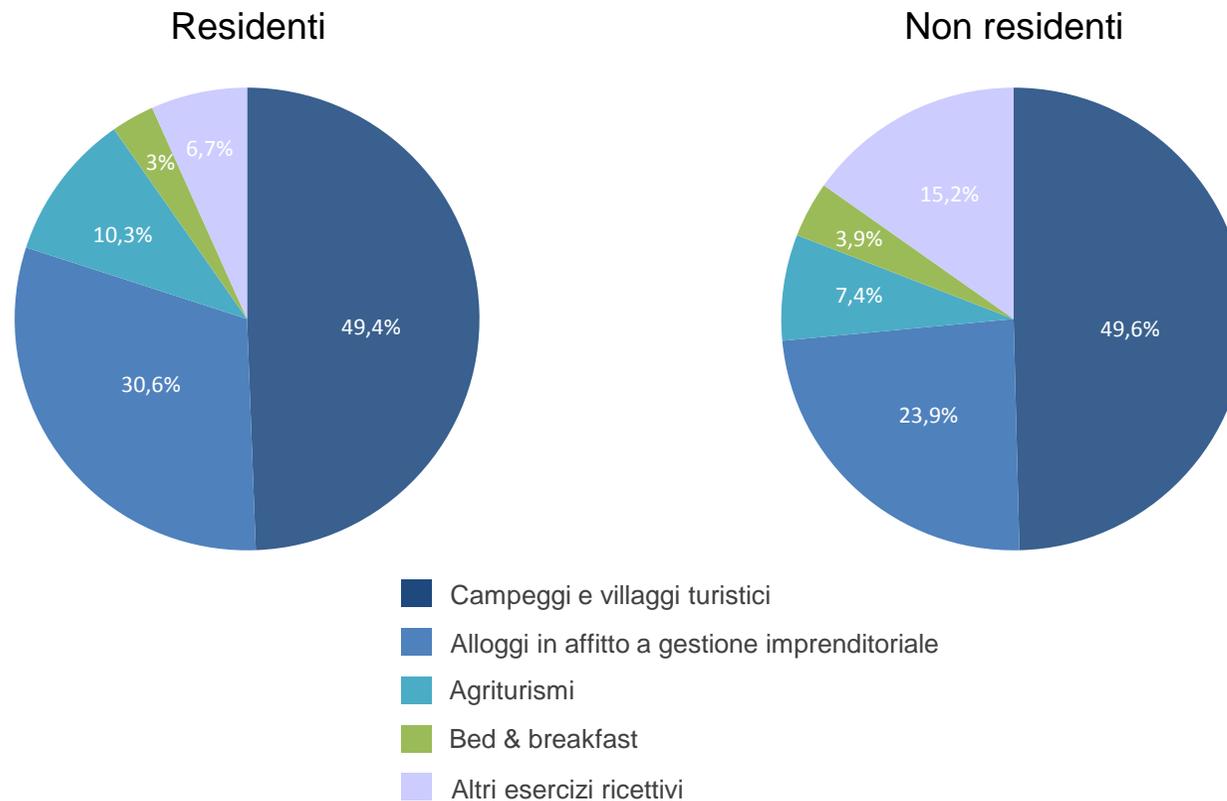
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

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



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

# Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

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

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

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

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

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

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

Fonti:

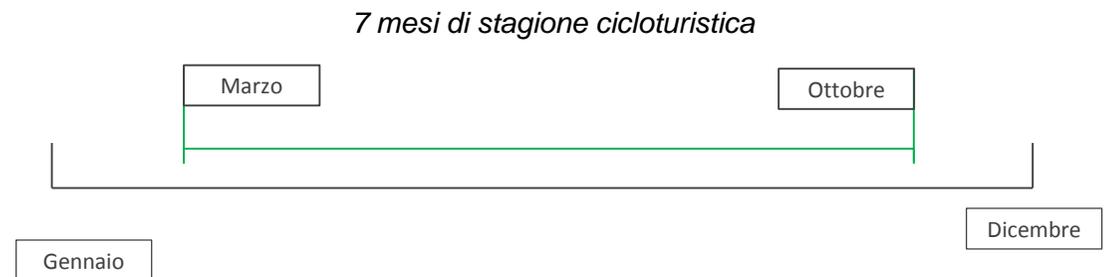
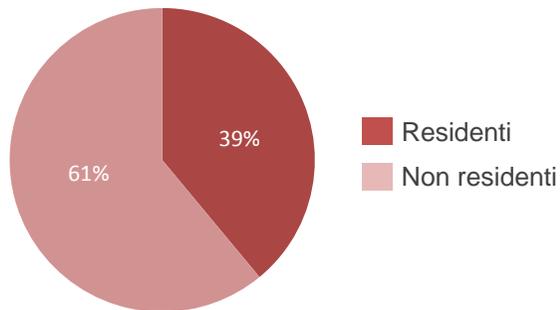
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale*, Il mulino, Bologna  
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica*, Aracne, Roma

## Ambito di intervento

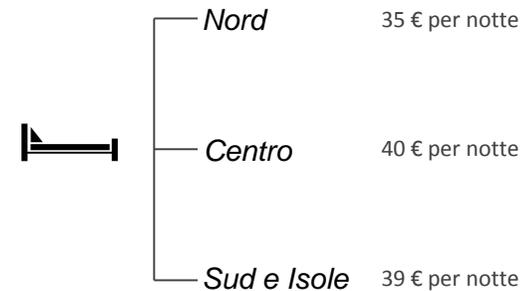
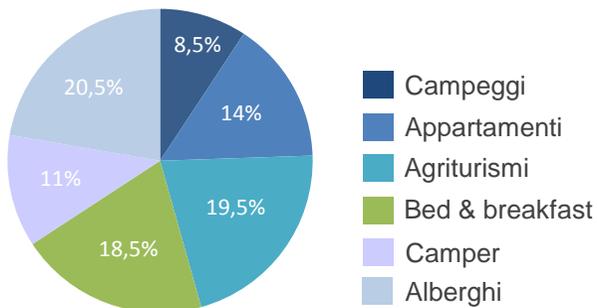
### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il cicloturismo, Italia

#### Chi sono i cicloturisti e quale la loro stagionalità



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



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

## Ambito di intervento

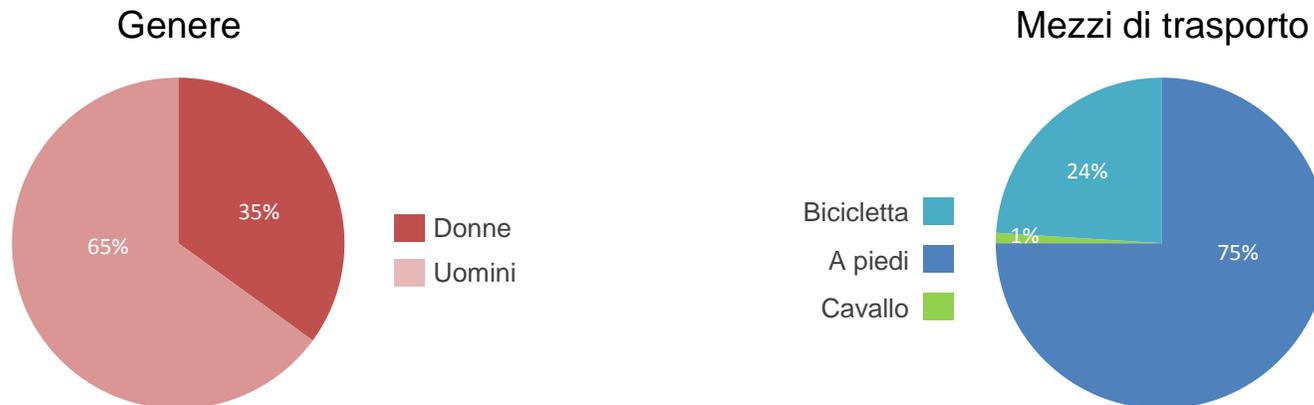
### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

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

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

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



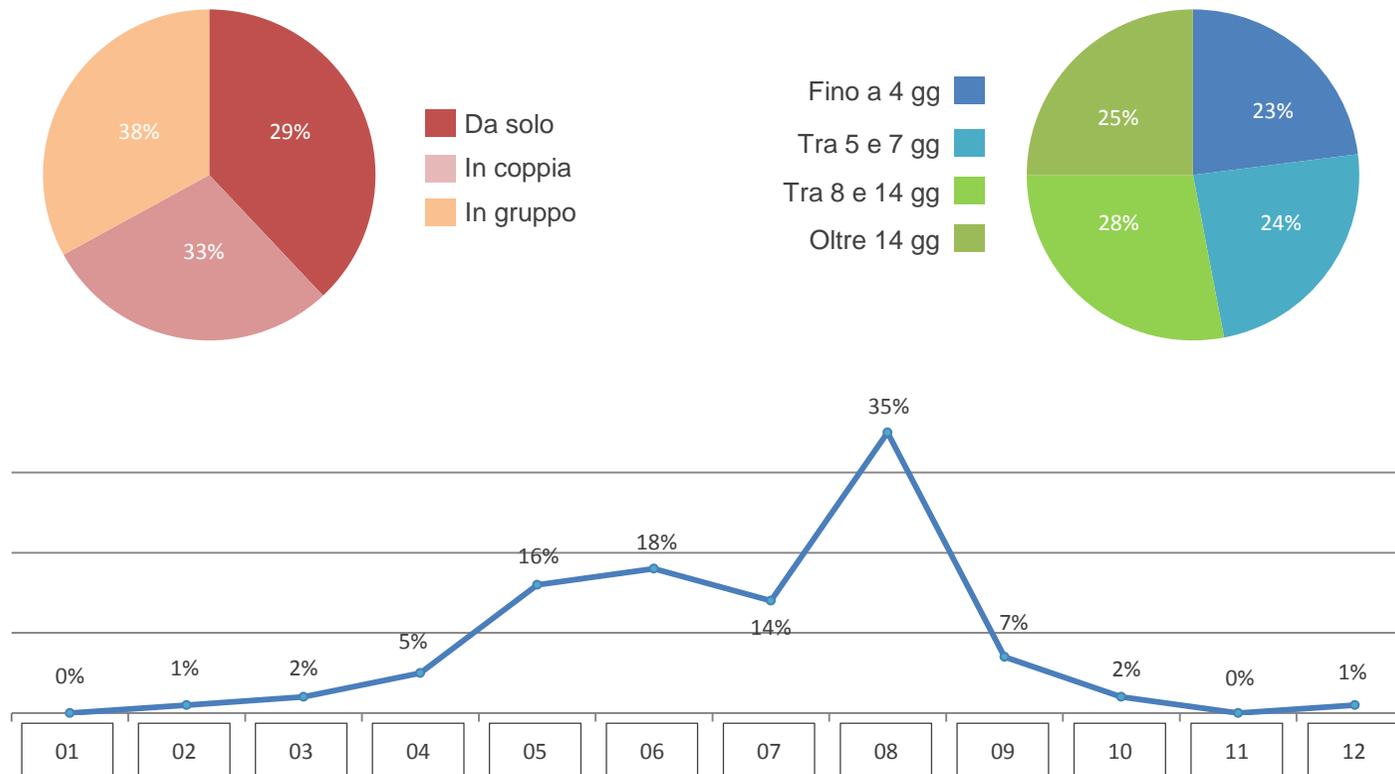
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

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



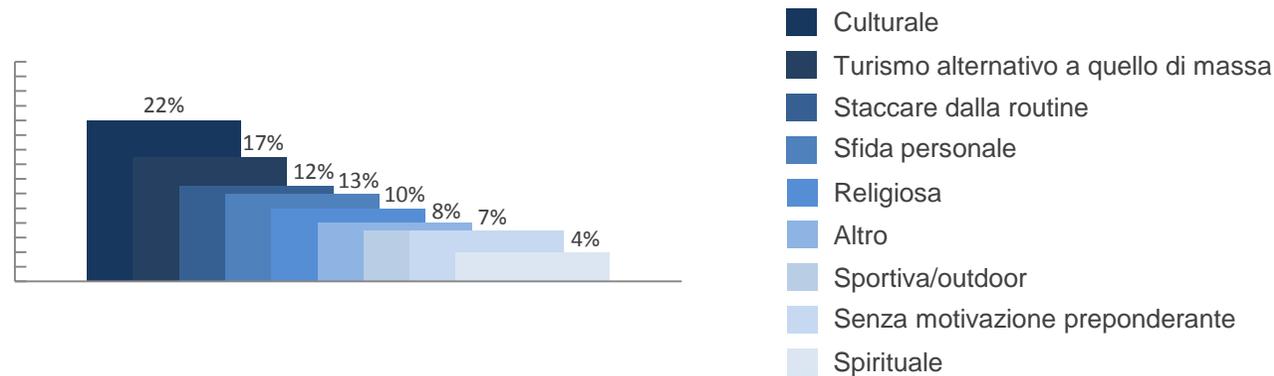
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

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



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



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

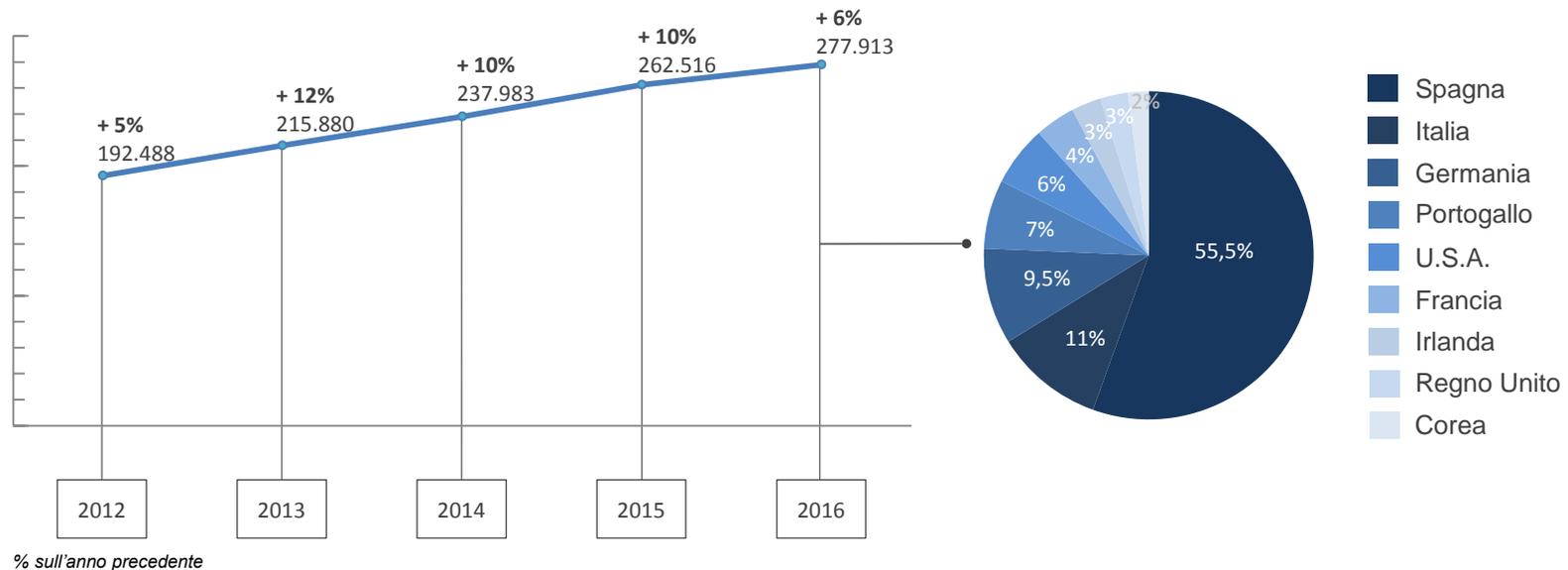
## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

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

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

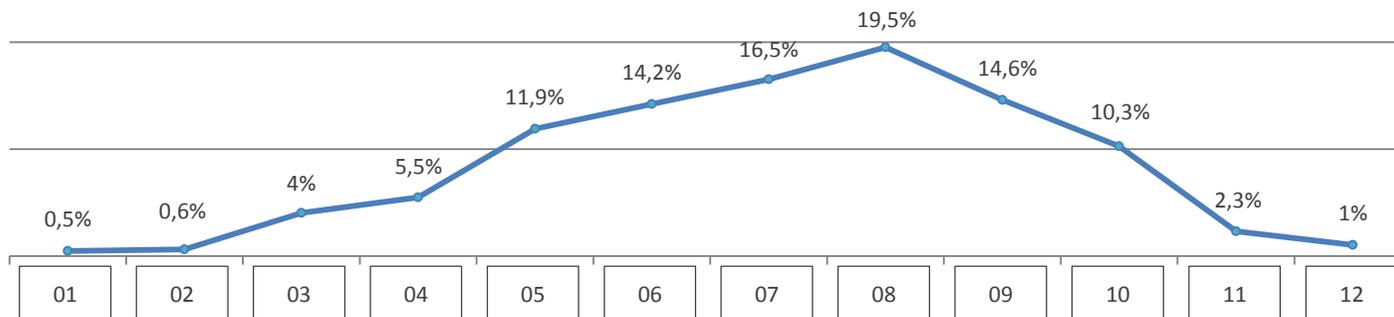
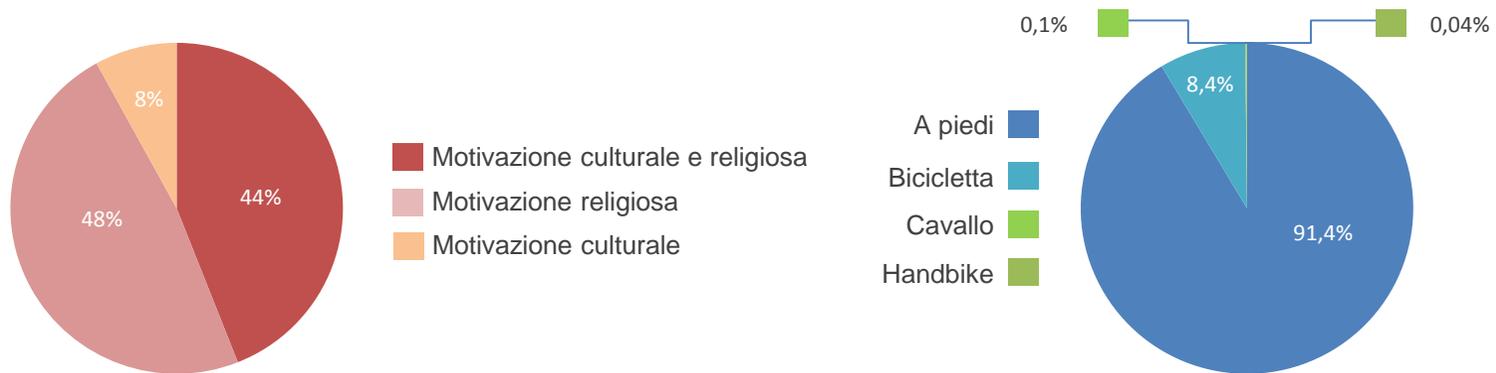


## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

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

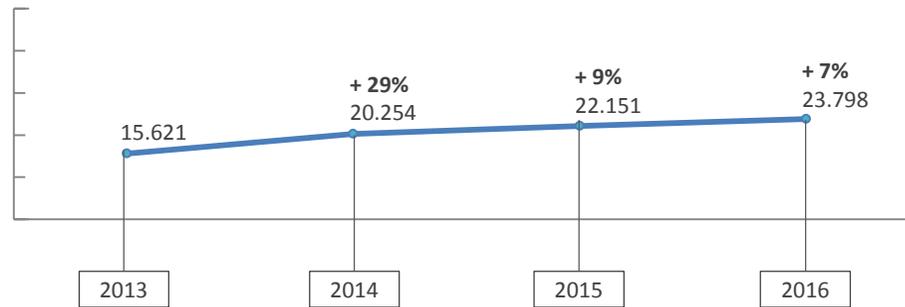


## Ambito di intervento

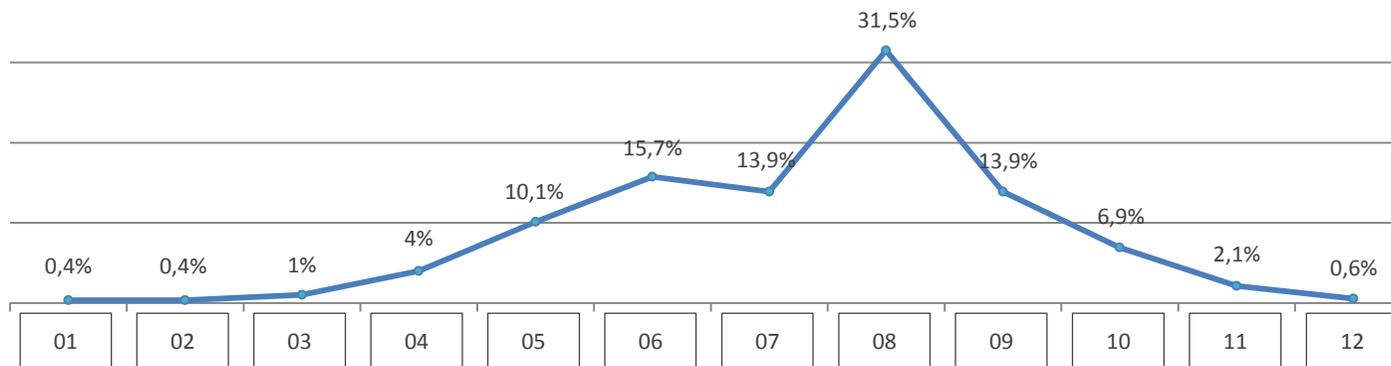
### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

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



% sull'anno precedente

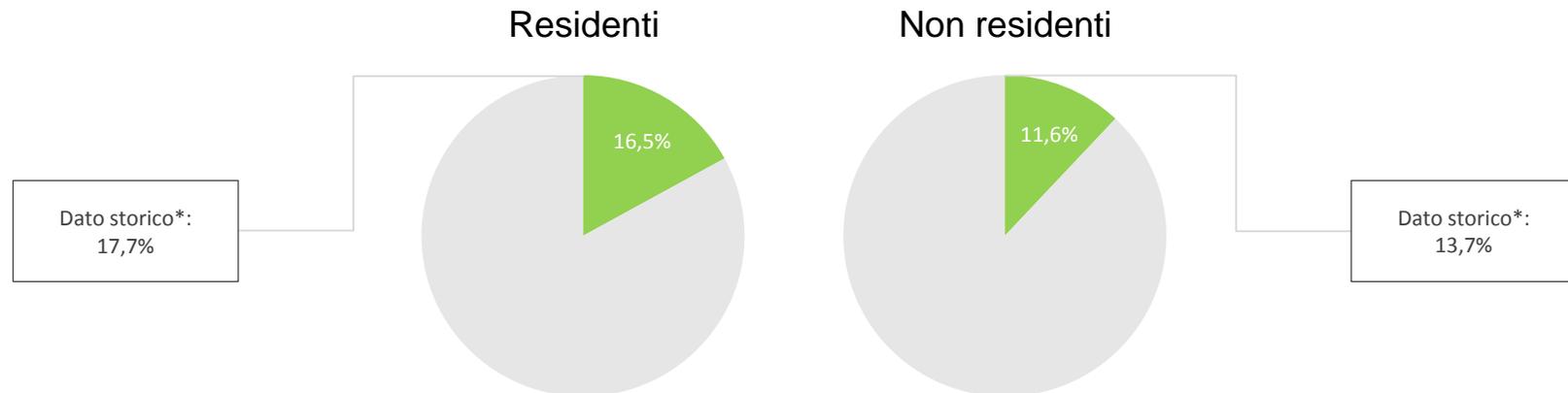


## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

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



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

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



28.817 esercizi (↓8,8%) di cui: 22% alberghieri (↓13,5%) - 78% extra-alberghieri (↓7,4%)



588 mila (↓5,8%) posti letto di cui: 48% alberghieri (↓6,7%) - 52% extra-alberghieri (↓4,8%)

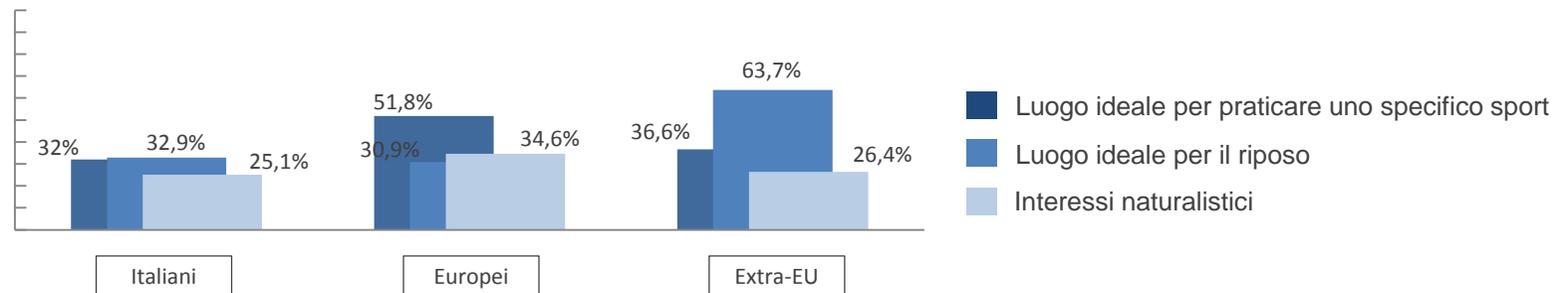
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

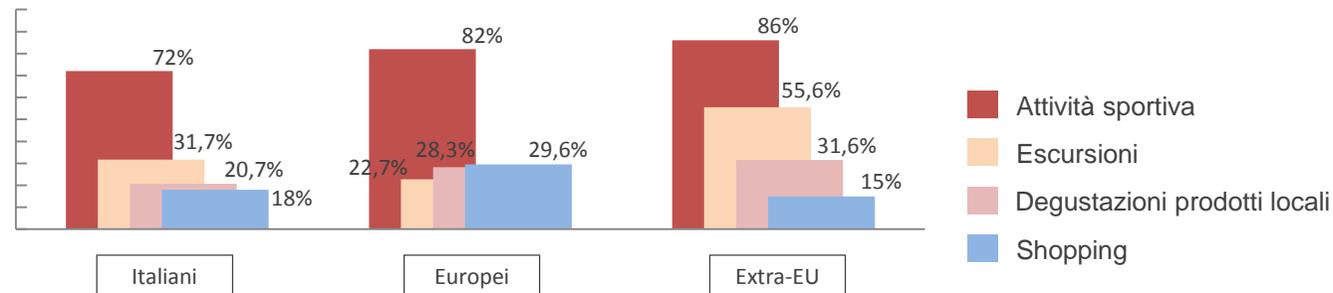
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

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



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



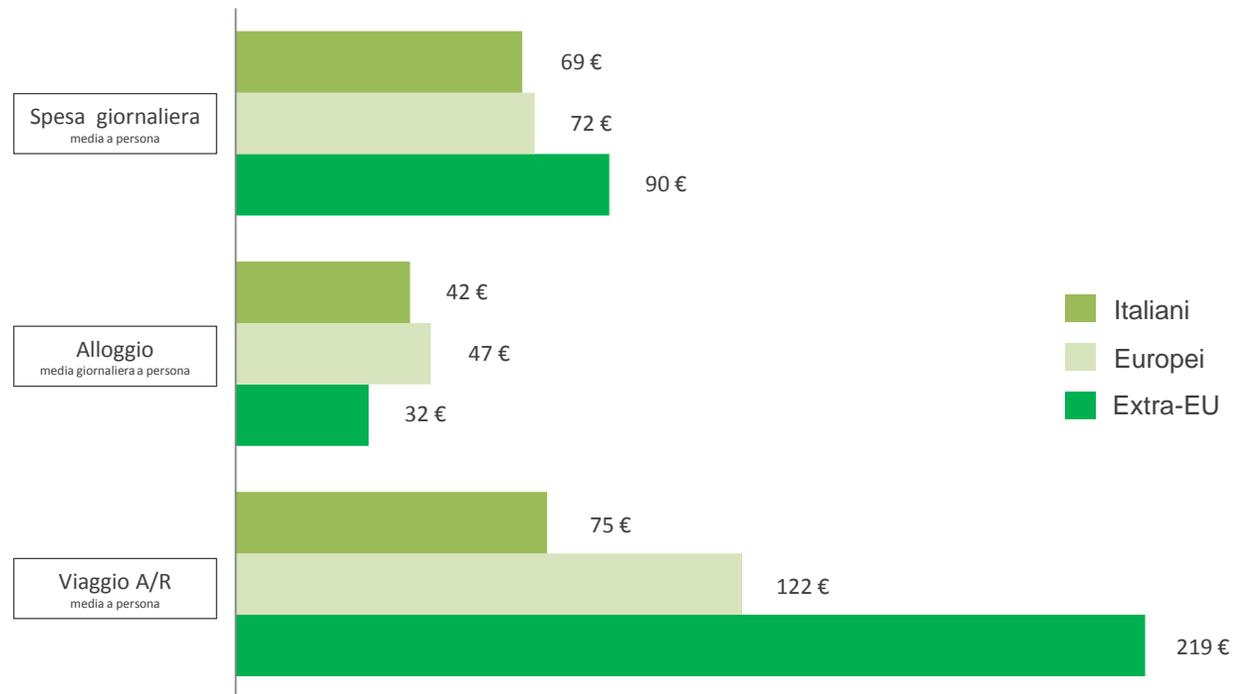
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



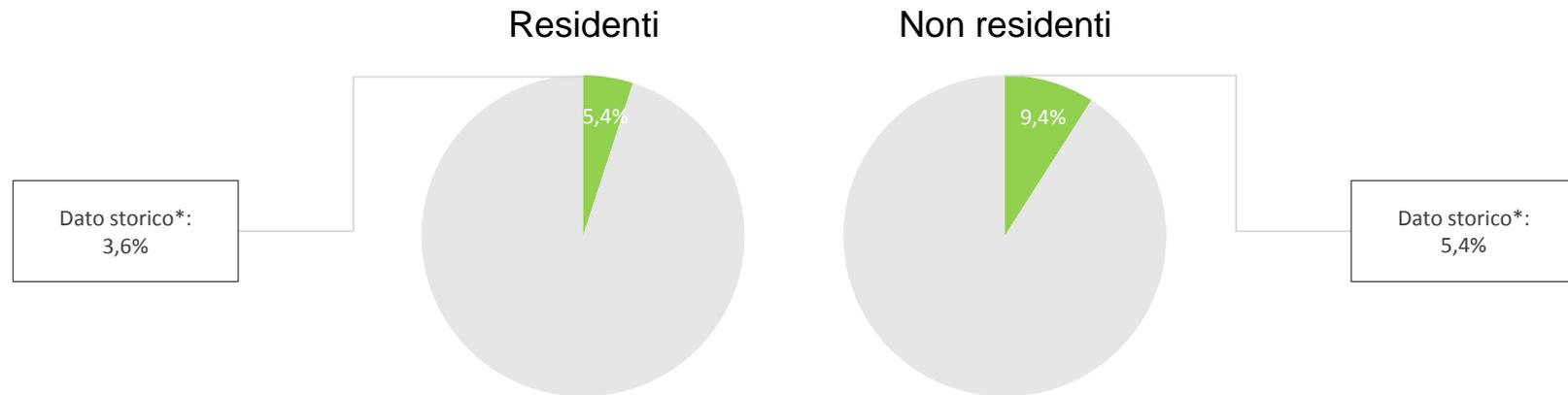
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

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



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

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



7.196 esercizi (↑2,6%) di cui: 15% alberghieri (↓46,2%) - 85% extra-alberghieri (↑22%)



155 mila (↓4,6%) posti letto di cui: 36% alberghieri (↓29%) - 64% extra-alberghieri (↑18%)

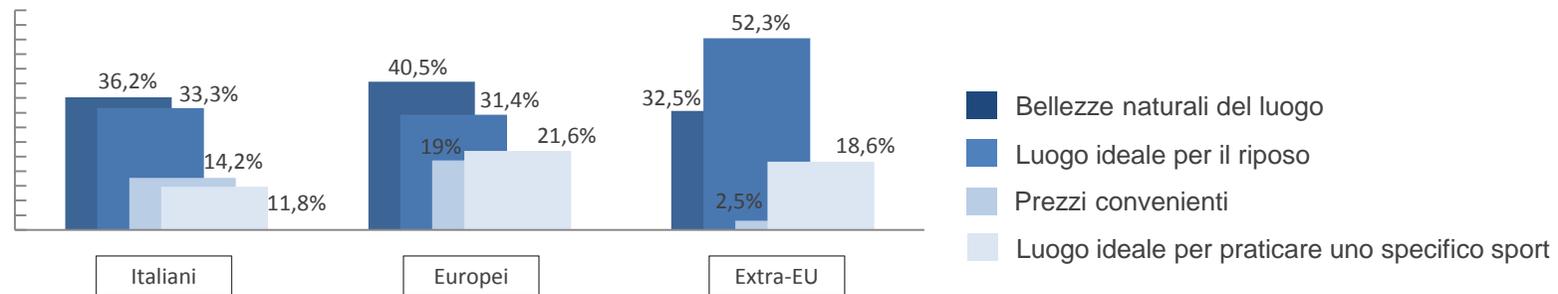
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

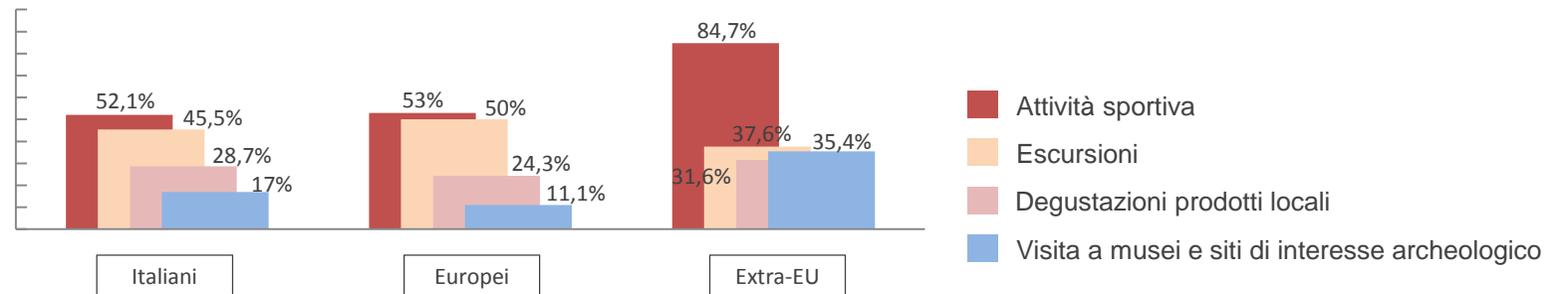
### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

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



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



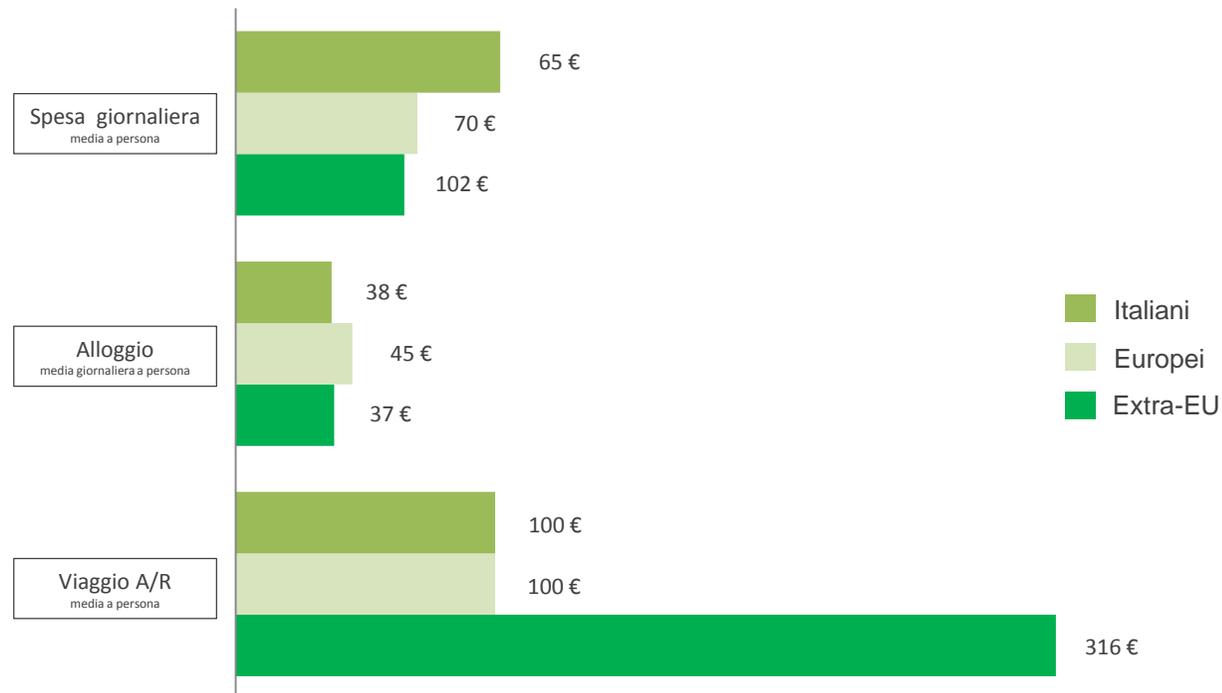
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo della natura, Italia

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



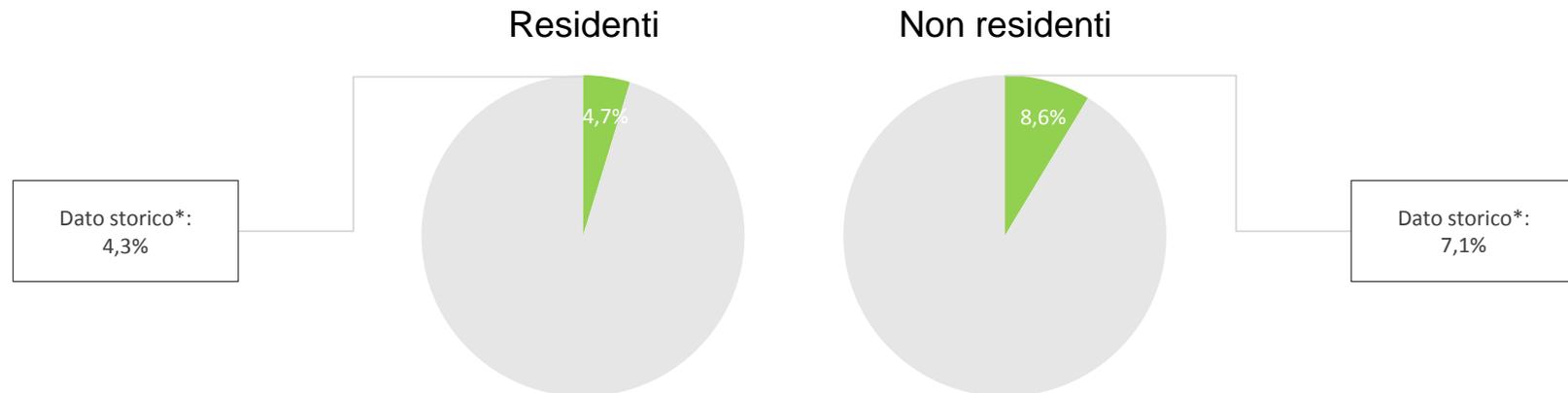
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo enogastronomico, Italia

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



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

#### *L'offerta turistica enogastronomica*

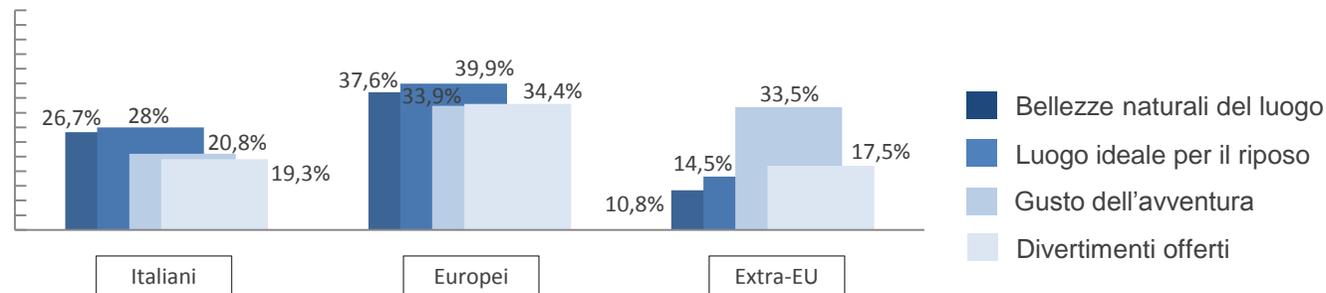
*Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

# Ambito di intervento

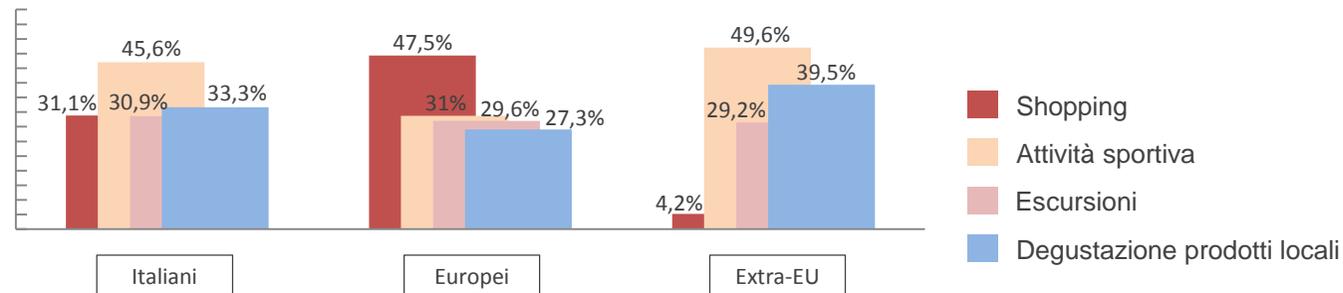
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo enogastronomico, Italia

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



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



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo enogastronomico, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



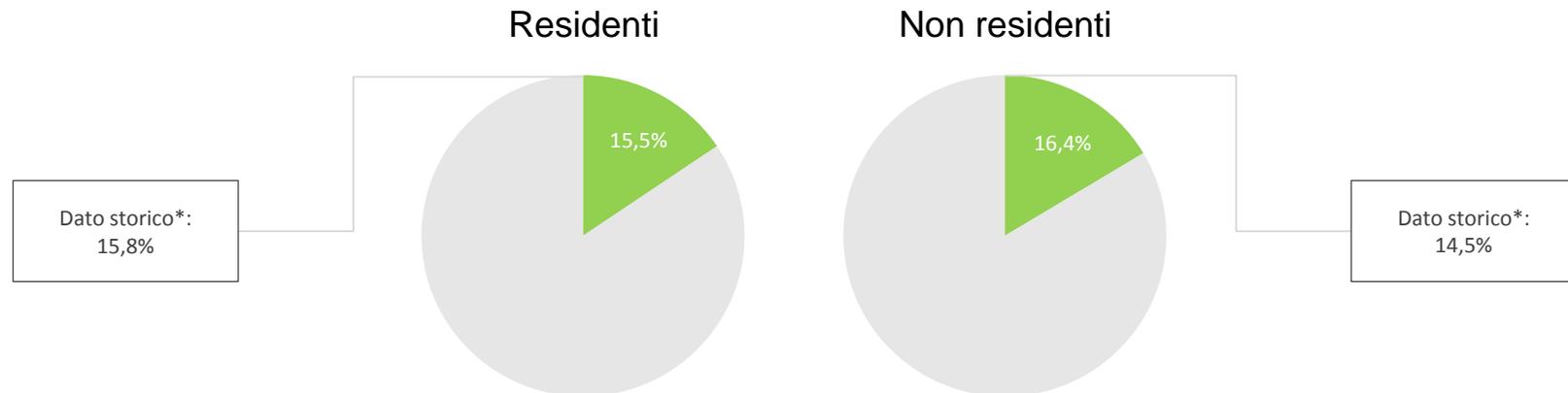
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

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



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

### *L'offerta turistica sportiva*

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

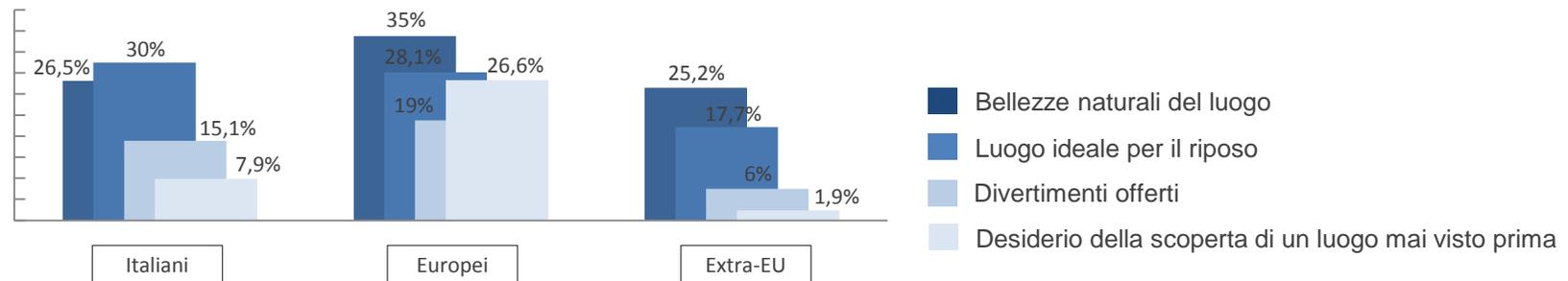
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

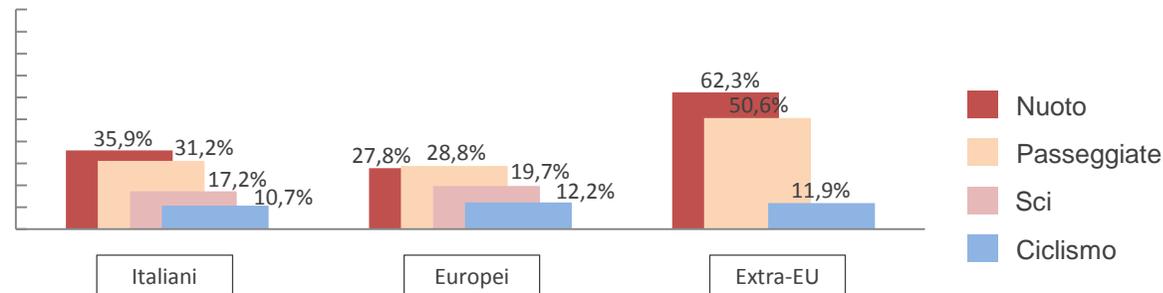
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

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



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



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



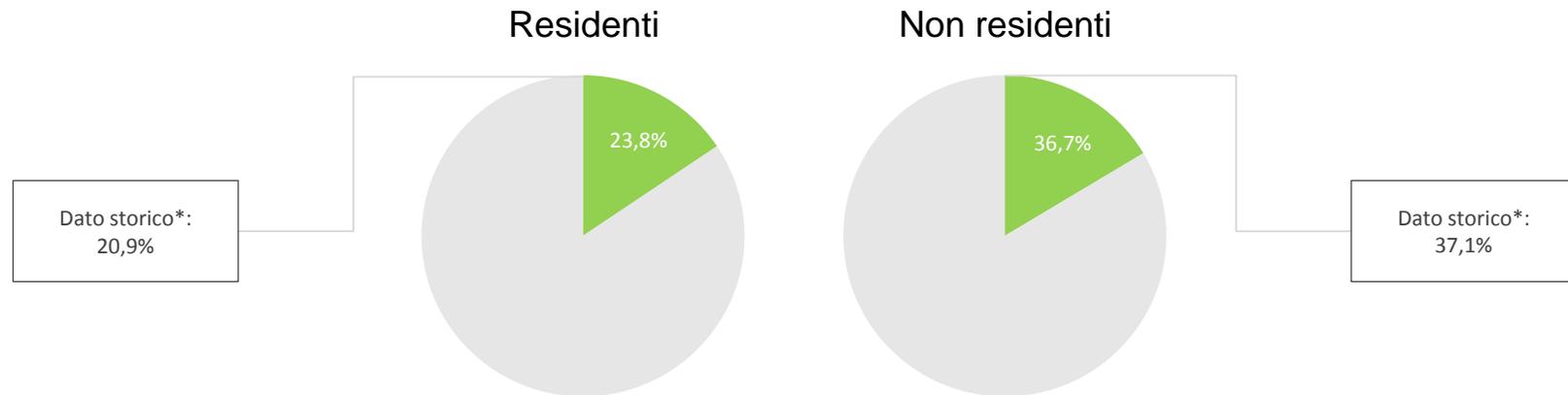
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo delle città, Italia

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



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

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

 28.701 esercizi ( 53%) di cui: 20% alberghieri ( 9,5%) - 80% extra-alberghieri ( 70,3%)

 896 mila ( 18,3%) posti letto di cui: 36% alberghieri ( 16,9%) - 64% extra-alberghieri ( 20%)

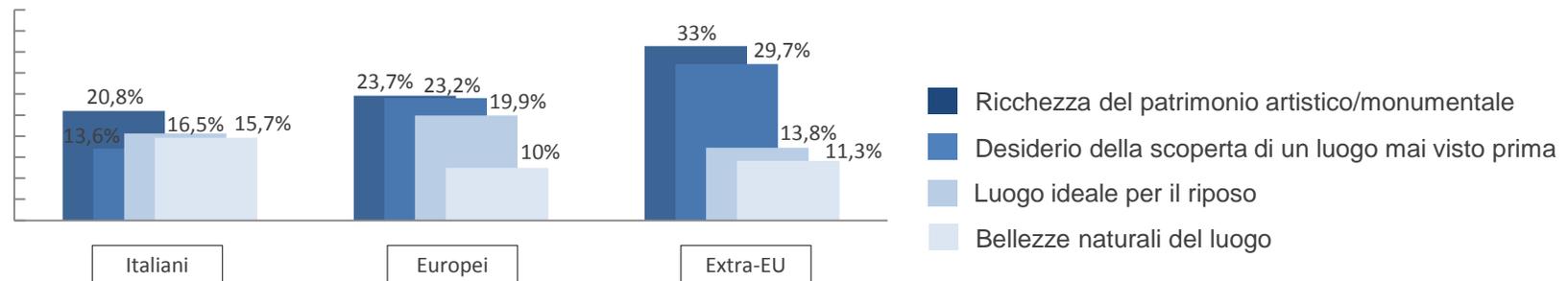
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

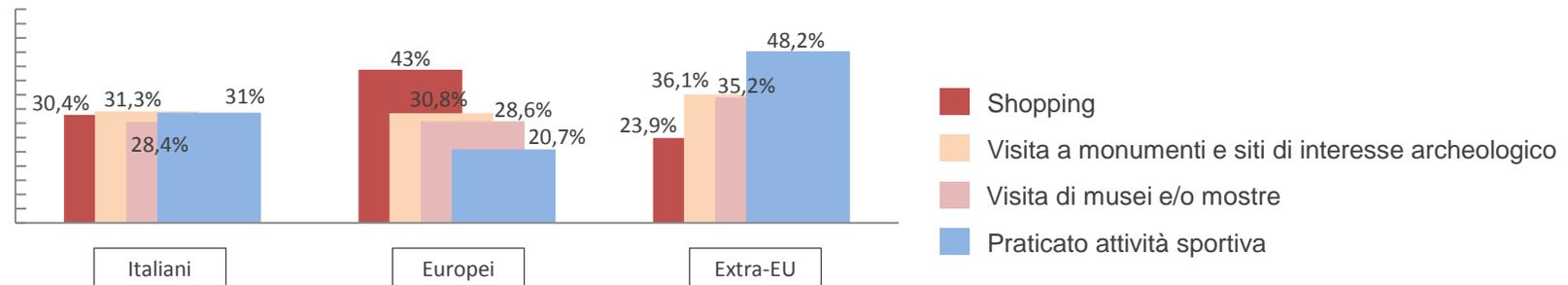
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

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



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



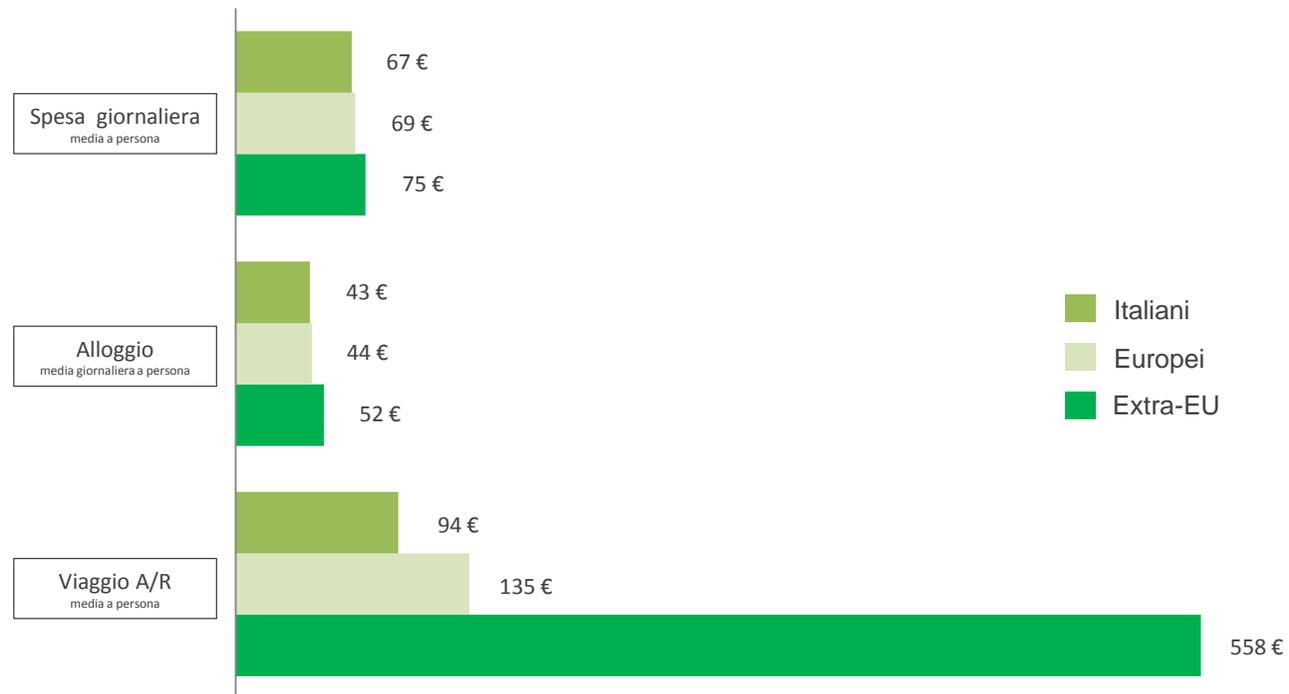
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

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



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013