

ACCORDO DI VALORIZZAZIONE

ex art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

Programma di Valorizzazione della "Batteria Bassa di Santa Teresa"

In data 28 del mese di aprile dell'anno 2021 presso la sede del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo con sede in Genova via Balbi, 10, il Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo rappresentato dall'Arch. Manuela Salvitti, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Liguria, rappresentata dal Direttore Regionale dott. Mario Parlagreco e il Comune di Lerici, rappresentato dal Sindaco Leonardo Paoletti;

vista la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante "*Delega al Governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione*", ed, in particolare, l'art. 19 con il quale sono individuati i principi ed i criteri direttivi cui dovranno configurarsi i decreti legislativi di cui all'articolo 2 della medesima legge, nel definire l'attribuzione a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio;

visto il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante "*Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42*";

visto l'articolo 2 comma 4 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, in base al quale l'ente territoriale, a seguito del trasferimento, è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della collettività;

visto l'articolo 5 comma 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 in base al quale "*Nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'articolo 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di presentazione della domanda di trasferimento, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione*" comma così modificato dall'art. 27, comma 8, Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;

visto il precitato decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. recante, "*Codice per i beni culturali ed il paesaggio*" ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2001, n. 137;

visto l'articolo 112, comma 4 del medesimo Codice per i beni culturali ed il paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., secondo il quale "*lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale ed i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica*" promuovendo altresì "*l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati*";

Comune di Lerici (Sp), Prot. N. 0012986 del 29-04-2021 in arrivo

visto il Protocollo d'Intesa, sottoscritto in data 9 febbraio 2011 e l'Atto aggiuntivo al Protocollo d'Intesa del 16/04/2019 di rep. n. 3 dell'08/11/2019 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il Turismo, Segretariato generale e l'Agenzia del Demanio, con il quale sono state definite le modalità attuative e le procedure operative per la definizione degli accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale di cui al richiamato articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85;

vista la richiesta di avvio del percorso di costruzione dell'Accordo di valorizzazione, ai sensi del comma 5, articolo 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85, presentata dal Comune di Lerici in data 6 aprile 2011 con nota prot. n. 7928, finalizzata all'acquisizione in proprietà dell'immobile denominato "*Batteria Bassa di Santa Teresa*";

considerata l'assoggettabilità del bene richiesto alle disposizioni dettate dalla Parte II del dal citato D. Lgs. 42/2004 in virtù dei provvedimenti di dichiarazione dell'interesse storico artistico e/o culturale di seguito riportati:

"*Batteria Bassa di Santa Teresa*":

- Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Ufficio Centrale Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici del 08 settembre 2000 ai sensi dell'art. 6 del D.L.vo n. 490/99 – Titolo I;
- Decreto del Presidente della Commissione per il Patrimonio Culturale della Liguria n. 138/060. TUT del 07/10/2020 ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

visto il Decreto Direttoriale emanato in data 7 aprile 2011 con il quale la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria ha provveduto alla costituzione del Tavolo Tecnico Operativo per la Regione Liguria di cui all'art. 4 comma 1 del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'Agenzia del Demanio;

viste le convocazioni della Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali e Paesaggistici della Liguria del 6 dicembre 2011 e del 23 febbraio 2012, durante le quali sono stati effettuati appositi Tavoli Tecnici Operativi per la valutazione della richiesta di trasferimento della proprietà del bene immobile sopra indicato ed è emerso che l'immobile non poteva essere trasferito in quanto bene classificato come "Demanio pubblico dello Stato ramo Difesa";

visto il verbale con il quale in data 11 dicembre 2015 il Ministero della Difesa ha consegnato all'Agenzia del Demanio l'immobile oggetto del presente accordo;

viste le convocazioni della Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali e Paesaggistici della Liguria del 7 agosto 2015, del 7 giugno 2017, 28 novembre 2018 e 15 gennaio 2020 durante le quali sono stati effettuati appositi Tavoli Tecnici Operativi per la valutazione della richiesta di trasferimento della proprietà del bene immobile sopra indicato;

considerate le competenze istituzionali del Ministero per i beni e le attività culturali e del Turismo in materia di tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale ed il

conseguente interesse ad attivare forme di valorizzazione e sviluppo del bene sopra individuato;

considerate le competenze istituzionali dell'Agenzia del demanio in materia di gestione, valorizzazione, anche ai fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;

visto il Programma di Valorizzazione della Batteria Bassa di Santa Teresa e della Scuola di Vela "A gonfie vele", presentato dal Comune di Lerici in data 11/08/2020;

vista l'approvazione del Programma di Valorizzazione della Batteria Bassa di Santa Teresa e della Scuola di Vela "A gonfie vele", resa dal Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, di concerto con l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria, nella seduta del Tavolo Tecnico Operativo del 30/10/2020, come risultante da relativo processo verbale;

ritenuto, da parte del Ministero per i beni e le attività culturali e del Turismo per la Liguria congiuntamente con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona, che non sussistono ragioni ostative, di carattere storico artistico, archeologico, culturale al trasferimento dell'immobile sopra indicato, al demanio pubblico dell'ente richiedente;

vista la delibera del Consiglio comunale n° 54 del 30/11/2020 con la quale l'Amministrazione approva lo schema di Accordo di Valorizzazione e si impegna ad acquisire l'immobile e a reperire le risorse finanziarie per realizzare – in toto – il Programma di Valorizzazione dello stesso;

vista la nota prot. n. 5699 in data 23/03/2021 con cui il Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio autorizza il Direttore Regionale alla sottoscrizione del presente accordo di valorizzazione;

viste le premesse che costituiscono parte integrante del presente Accordo;

le Parti come sopra rappresentate, convengono e stipulano il presente Accordo di valorizzazione:

Articolo 1

Oggetto dell'Accordo

1. Oggetto del presente Accordo è il seguente immobile denominato "*Batteria Bassa di Santa Teresa*", ubicato nel Comune di Lerici:

Denominazione: "Batteria Bassa di Santa Teresa"

Titolarietà attuale del Bene: Demanio Pubblico dello Stato

Regione: Liguria;

Comune: Lerici;

Toponimo stradale: Via Santa Teresa - Lerici

Confini su CT:

Da Nord in senso orario: Foglio 7 mappali 1153, 1325, mare, 880, mare, 1082, mare, 879 e 927.

Localizzazione: Lerici

Tessuto: Lerici centro storico

Estremi Catastali: L'immobile è censito al CT del Comune di Lerici, Foglio 7 mappali 447, 1088 e 1324.

Destinazione Urbanistica: L'immobile ricade in area servizi S29 – Servizi della frazione - Castello di Lerici

Articolo 2

(Obiettivi di tutela e di valorizzazione culturale)

1. Il Programma di Valorizzazione della Batteria Bassa di Santa Teresa e della Scuola di Vela “A gonfie vele” (allegato al presente Accordo sotto la lettera “B”) costituisce parte integrante del presente Accordo.
2. Il presente Accordo definisce le strategie e gli obiettivi di tutela e valorizzazione del bene statale incluso nel Programma di Valorizzazione sopraccitato, visto l'interesse storico artistico che esso riveste e l'importanza ad esso riconosciuto nell'ambito delle attività sportive e promozionali del territorio. La tutela e la valorizzazione del compendio, attraverso anche ad un recupero fisico della struttura storica della batteria, verrà perseguita mediante il raggiungimento delle finalità e l'attuazione degli interventi previsti nel Programma di Valorizzazione.
3. Il Programma di Valorizzazione dovrà assicurare obiettivi di tutela culturale del bene attraverso attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, a garantirne la conservazione per fini di pubblica fruizione, ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..
4. L'attuazione del Programma di Valorizzazione dovrà realizzarsi attraverso attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del complesso culturale, anche da parte di giovani, giovanissimi e diversamente abili, al fine di promuovere lo sviluppo della cultura e delle attività ivi svolte.
5. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 6 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., la valorizzazione sarà attuata in forme compatibili con la tutela e tali da non pregiudicare le esigenze anche attraverso la partecipazione di soggetti privati, singoli o associati.

Articolo 3

(Programmi e piani strategici di sviluppo)

1. Il Programma di Valorizzazione prevede di sviluppare l'educazione e la cultura del mare e dello sport, di promuovere il territorio valorizzando le eccellenze locali e prevedendo anche collaborazioni con altri Enti, Istituzioni ed Associazioni. Tutto ciò è in perfetta coerenza con i piani strategici del Comune e in sinergia con gli ambiti culturali già presenti nella città.

2. Il Programma di Valorizzazione definisce le modalità di gestione del bene nonché di recupero, restauro e manutenzione straordinaria della struttura con previsione di finanziamenti pubblici e/o privati.
3. Il Comune di Lerici, sottoscrittore del presente Accordo, si impegna a realizzare gli interventi di riqualificazione e di gestione del bene così come previsti nel Programma di Valorizzazione.

Articolo 4

(Obblighi conservativi e prescrizioni per la fruizione pubblica)

1. Il soggetto beneficiario del trasferimento dei beni è tenuto a garantirne la conservazione assumendosi l'onere dell'attuazione degli interventi, comprensivi anche della successiva gestione e manutenzione, previsti nel Programma di Valorizzazione, i cui progetti dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., previa verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi della normativa vigente.
2. In particolare, il soggetto beneficiario del trasferimento dei beni dovrà altresì, qualora ne ricorrano i presupposti, farsi carico degli adempimenti di verifica antisismica del patrimonio culturale secondo le norme vigenti.
3. Il soggetto beneficiario del trasferimento dei beni, inoltre, dovrà aver cura degli immobili trasferiti in modo da scongiurare ogni tipo di pericolo per la sua conservazione derivante da incendi, furti, vandalismi, mancata manutenzione; dovrà assicurare il decoro dell'immobile e degli spazi esterni, anche tramite forme contrattuali cogenti con i soggetti terzi coinvolti.
4. Le destinazioni d'uso proposte dovranno risultare nella loro materiale attuazione compatibili con il carattere storico-culturale del bene che non dovrà, comunque, essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili, nel rispetto delle norme in materia di autorizzazione alla concessione in uso ed alla locazione dei beni culturali pubblici di cui agli artt. 57 bis e 106 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..
5. Ogni variazione d'uso, anche minima rispetto a quanto previsto dal Programma di Valorizzazione, anche qualora non comporti modifiche nella consistenza materiale del bene, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza competente ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..
6. La fruizione pubblica sarà garantita per l'immobile oggetto dell'Accordo nell'ambito delle destinazioni previste nell'allegato Programma di Valorizzazione, in particolare attraverso la destinazione "di Scuola di Vela", che rappresenterà quel polo che può offrire insegnamento, ricerca, ospitalità a breve e medio termine, scuola di formazione, sinergie con il territorio e la popolazione del Golfo della Spezia, unito alla possibilità di divenire centro di ricerca e location per eventi sportivi legati al mare.

Articolo 5

(Criteri organizzativi per l'attuazione degli interventi di recupero architettonico e ambientale)

1. L'insieme degli interventi di recupero e manutenzione è riassunto nell'allegato "B" Programma di Valorizzazione della Batteria Bassa di Santa Teresa e della Scuola di Vela "A gonfie vele".
2. Gli interventi previsti a carico del Comune di Lerici, attingendo a tutte le fonti di finanziamento disponibili, consistono nel restauro e riqualificazione della Batteria Bassa.
3. Saranno a carico del soggetto privato concessionario gli interventi relativi alle attività connesse con la funzione sportivo-culturale-promozionale della Scuola di Vela, in particolare quella gestionale relativa all'organizzazione della didattica, dell'implementazione di nuove attività, alla ricettività, ricevimenti, manifestazioni e marketing.
4. Nel rapporto contrattuale con il privato concessionario saranno specificatamente dettagliati tutti gli obblighi che verranno trasferiti a carico dello stesso, ferma restando la piena e diretta ed esclusiva responsabilità del Comune di Lerici nel garantire il rispetto di tutti i predetti obblighi.

Articolo 6

(Criteri organizzativi e standard per la gestione del bene)

1. La gestione del bene compreso nel Programma di Valorizzazione comporterà al Comune di Lerici la valorizzazione dell'immobile oggetto del presente accordo e vi provvederà mediante l'affidamento della gestione della Scuola di Vela ad un soggetto privato scelto sulla base di una procedura ad evidenza pubblica nel rispetto delle norme in materia di autorizzazione alla concessione in uso ed alla locazione dei beni culturali pubblici di cui agli artt. 57 bis e 106 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.. Ai soggetti concessionari degli spazi nell'immobile farà capo la manutenzione edilizia degli stessi, ferma restando la piena, diretta ed esclusiva responsabilità del Comune di Lerici nel garantire il rispetto di tutti i predetti obblighi.
2. L'Amministrazione Comunale si impegna a garantire l'equilibrio economico – finanziario degli interventi e degli oneri gestionali e si farà carico della manutenzione ordinaria e straordinaria del bene.

Articolo 7

(Modalità e tempi di realizzazione del programma e copertura finanziaria)

1. Le modalità e i tempi di realizzazione degli interventi sono individuati e descritti nell'allegato "B" – Programma di Valorizzazione della Batteria Bassa di Santa Teresa e della Scuola di Vela "A gonfie vele", nel quale sono riportati anche i valori economici indicativi dell'ammontare degli stessi. I tempi di realizzazione del Programma di Valorizzazione sono stimati come da cronoprogramma allegato, fino al 2030.
2. Gli interventi previsti nel Programma di Valorizzazione verranno finanziati da risorse del Comune e da risorse di soggetti privati scelti sulla base di una procedura ad evidenza pubblica e devono essere predisposte progettazioni così come richiesto dalla normativa vigente.

3. Resta inteso che il valore vincolante delle diverse tempistiche contenute nel richiamato allegato sarà comunque subordinato al rispetto di tutte le normative nel tempo vigenti per la gestione delle attività della pubblica amministrazione e degli enti locali in particolare.

Articolo 8

(Modalità e tempi per il trasferimento in proprietà del bene)

1. Sulla base del presente Accordo di Valorizzazione, la Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio, entro 120 giorni dalla sottoscrizione del medesimo Accordo, provvederà, salvo eventuali problematiche non dipendenti dall'Agenzia, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85 e degli articoli 112, comma 4, e art. 54, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. al trasferimento a titolo non oneroso della proprietà del bene di cui all'art. 1 del presente Accordo al Comune di Lerici, mediante la stipula di apposito atto pubblico nel quale saranno riportati gli impegni assunti dall'Ente territoriale con il presente Accordo, nonché le prescrizioni e le condizioni ivi contenute.

2. Il trasferimento del bene ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con contestuale immissione dell'Ente territoriale nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi.

3. Con riferimento all'immobile oggetto del presente Accordo per il quale lo Stato percepisca entrate derivanti da canoni di concessione o indennizzi di utilizzazione, il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato provvederà, a decorrere dalla data del trasferimento, alla riduzione delle risorse statali a qualsiasi titolo spettanti al Comune di Lerici, in misura pari alla riduzione delle entrate erariali risultanti al momento della stipula degli atti pubblici di trasferimento. A tal fine l'Agenzia del Demanio procederà alla trasmissione al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, degli atti pubblici di trasferimento, unitamente al presente Accordo di Valorizzazione e a un prospetto riassuntivo dei canoni di concessione e degli indennizzi di utilizzo percepiti.

4. L'immobile trasferito ai sensi del precedente comma 1 resta soggetto al regime del demanio pubblico - ramo storico-artistico e continua ad essere sottoposto alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" e s.m.i..

5. Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85, la stipula dell'atto pubblico di trasferimento di cui al presente articolo è esente da ogni diritto e tributo.

Articolo 9

(Clausola di salvaguardia)

1. Gli impegni assunti dal Comune di Lerici contenuti nel presente Accordo di Valorizzazione saranno riportati integralmente nell'atto di trasferimento di cui al precedente articolo 8.

2. In particolare gli impegni, le prescrizioni e le condizioni contenute negli articoli 4, 5, 6, 7, fermo restando i valori indicativi espressi dal cronoprogramma, costituiscono

obbligazioni ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse saranno altresì trascritte nei registri immobiliari.

3. Il Segretario Regionale per la Liguria del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, su segnalazione della Soprintendenza, qualora verifichi l'inadempimento da parte del Comune di Lerici delle obbligazioni di cui al precedente comma 1, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, darà comunicazione delle accertate inadempienze all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Liguria ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

4. Per le finalità di cui al precedente comma 2, considerati i tempi necessari per l'attuazione del Programma di Valorizzazione oggetto del presente Accordo, il soggetto beneficiario del trasferimento provvederà a trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno, per l'intera durata di attuazione del Programma di Valorizzazione stesso, una relazione che illustri al Segretario Regionale per la Liguria del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo lo stato di avanzamento dell'iniziativa con riferimento al cronoprogramma contenuto nella documentazione allegata.

.....

Allegati:

- Allegato "A": Elaborato planimetrico della "Batteria Bassa di Santa Teresa"
- Allegato "B": Programma di Valorizzazione della Batteria Bassa di Santa Teresa e della Scuola di Vela "A gonfie vele"

Per il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

Segretariato Regionale per la Liguria

Il Segretario Regionale

Arch. Manuela Salvitti

Per L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria

Il Direttore Regionale

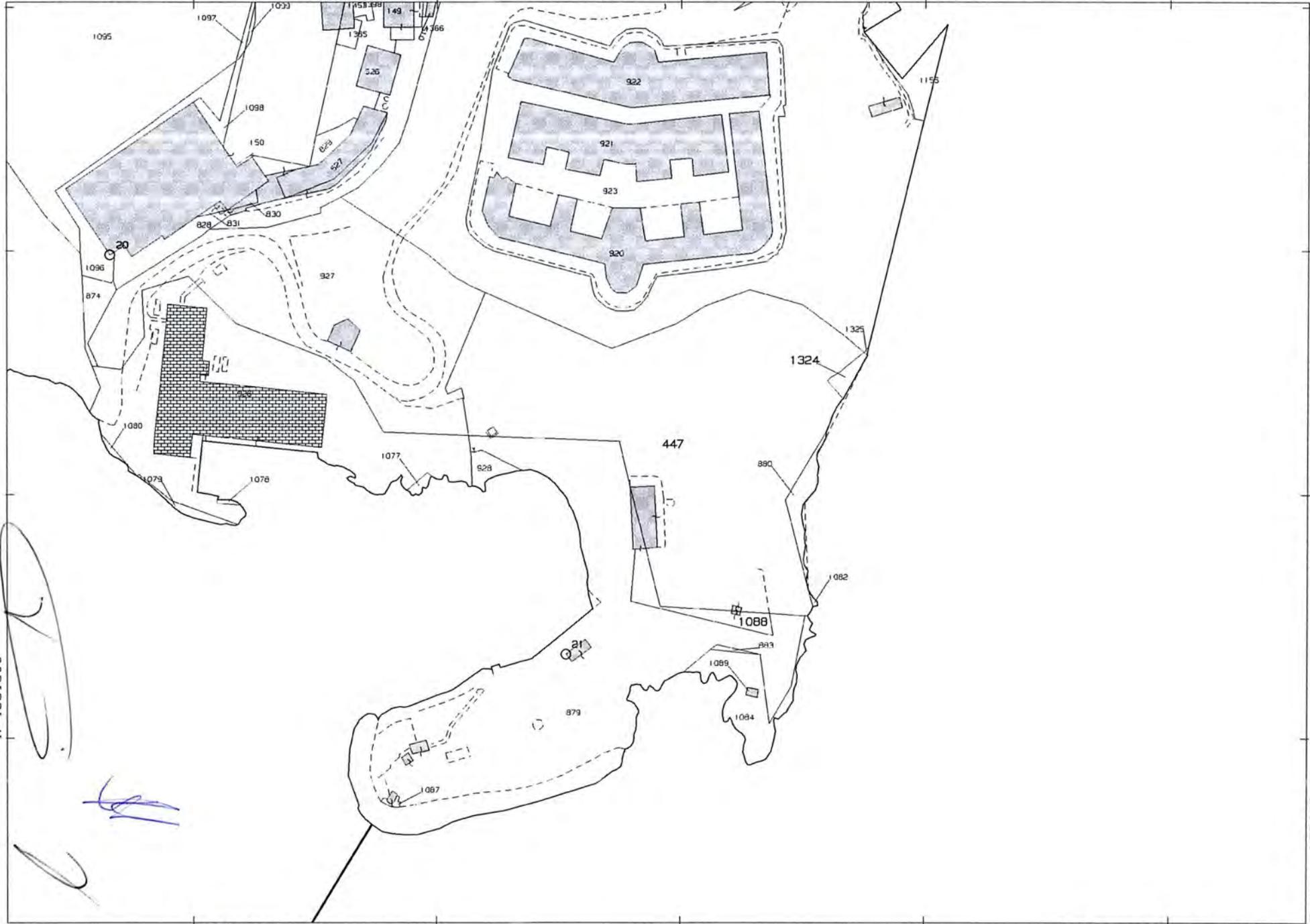
Dott. Mario Parlagreco

Per il Comune di Lerici

Il Sindaco

Dott. Leonardo Paoletti

Comune di Lerici (Sp), Prot. N. 0012986 del 29-04-2021 in arrivo
N=4881300



E=1570500

3 Particelle: 447,1088,1324

Comune: LERICI
Foglio: 7 Svi: Z
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
21-Nov-2018 13:4:2
Prot. n. T179275/2018

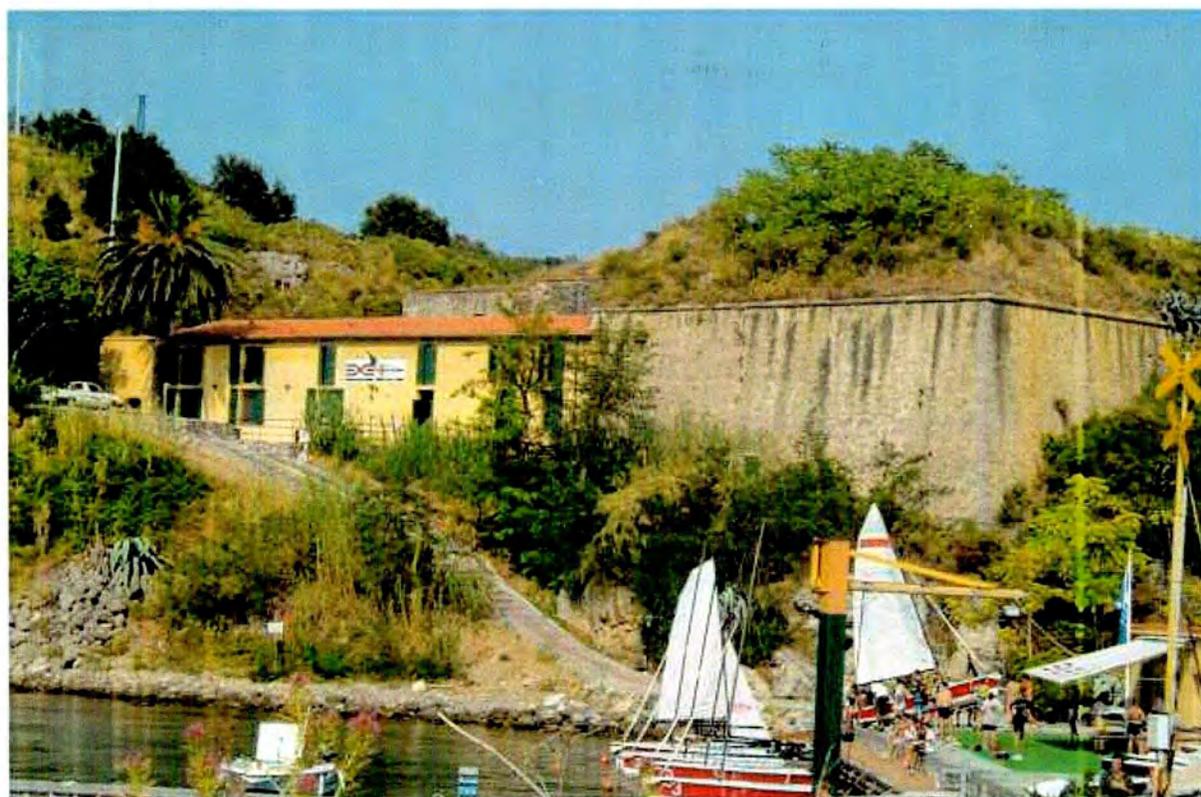


Città di Lerici

Provincia della Spezia

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DELLA BATTERIA BASSA DI SANTA TERESA E DELLA SCUOLA DI VELA

“A GONFIE VELE”






Indice

1. Individuazione e descrizione del Bene

1.1. Dati identificativi pag. 3

2. Cenni storici e caratteristiche strutturali

2.1. Storia degli immobili pag. 6

2.2. Descrizione del complesso architettonico pag. 8

3. Proposta di progetto per la valorizzazione della scuola di vela Santa Teresa

3.1. Ratio del Progetto pag. 9

3.2. Progetto di restauro e riqualificazione delle "Batteria Bassa" pag. 11

3.3. Didattica pag. 17

3.4. Implementazione di nuove attività pag. 18

3.5. Ricettività, Ricevimenti, manifestazioni e marketing pag. 19

4. Sostenibilità economico-finanziaria del Programma pag. 21

Individuazione e descrizione del bene

1.1. Dati identificativi

Denominazione: *Batteria Bassa di Santa Teresa comprensiva dell'attuale Scuola di Vela*

Regione: *Liguria*

Provincia : *SP*

Comune: *Lerici*

Località: *Pozzuolo*

Indirizzo: *Località Santa Teresa*

Natura: *Edificio*

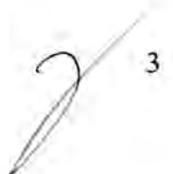
Dati catastali: *Foglio 7 mappale 1088-1324-447/parte*

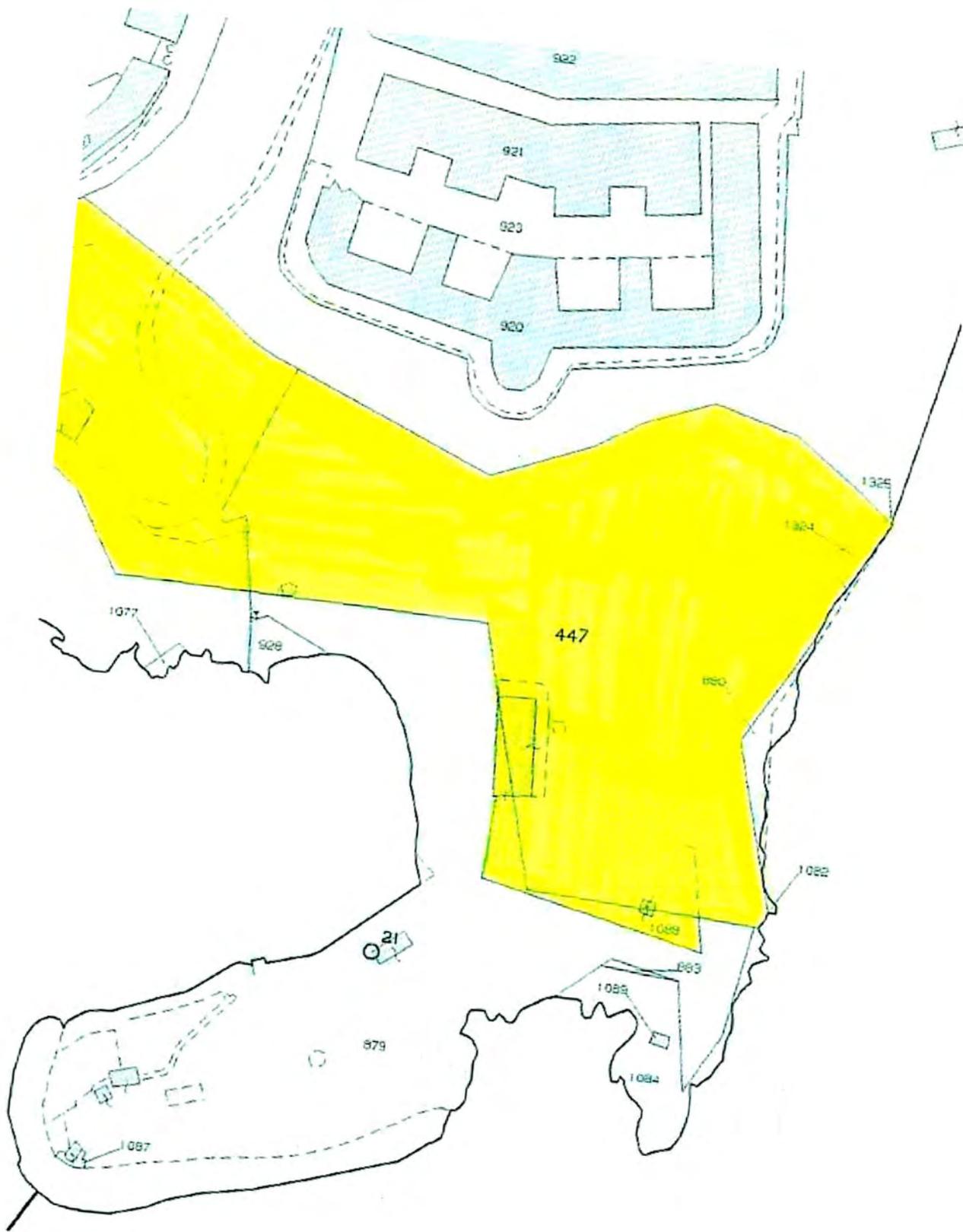
Ente Proprietario: *Demanio*

Vincoli esistenti: *Architettonico monumentale Decr. Min. 00111238/2000*

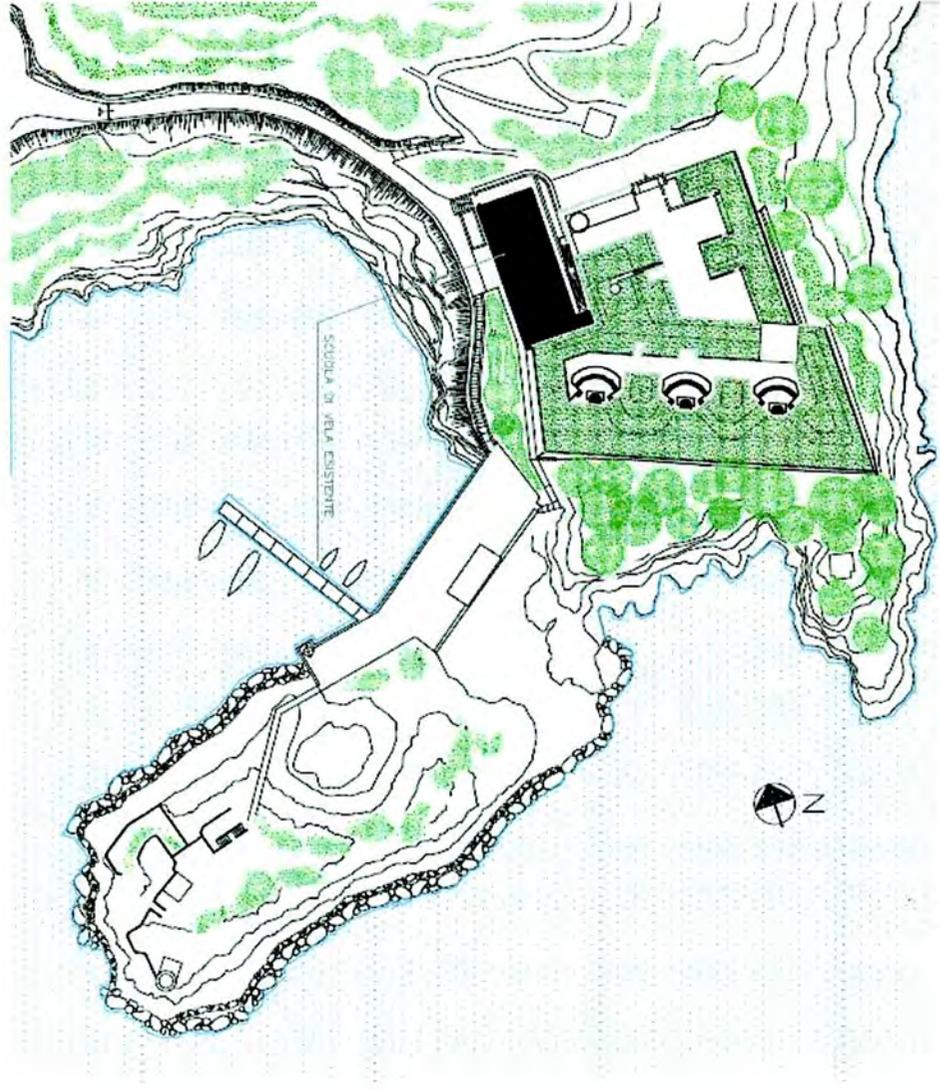
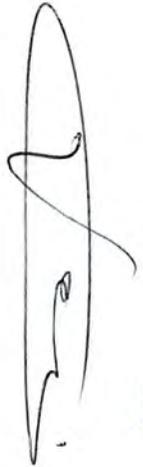
Destinazione d'usi originaria: *Batteria*

Destinazione d'uso attuale: *Scuola di Vela*





5





2. CENNI STORICI E CARATTERISTICHE STRUTTURALI

2.1 STORIA DEGLI IMMOBILI

Già ai primi del XVII secolo la Repubblica Genovese aveva progettato un vasto e impegnativo programma di opere con l'obiettivo della difesa del Golfo spezzino, dovuto principalmente ai contrasti che esistevano tra Genova e la Spagna. All'epoca la collocazione di queste opere di difesa, fortificazioni e batterie, veniva concentrata nella zona del ponente del Golfo, in particolare nel seno del Varignano e delle Grazie, poco prima di arrivare a Portovenere. Anche nella fase del dominio francese i generali strateghi e lo stesso Napoleone individuarono la zona di ponente come il sito più opportuno per la realizzazione di una "Piazzaforte" protetta da varie opere di fortificazione, vennero realizzate in quell'epoca la Batteria di Santa Maria o della Castagna, il Forte Muzzerone, il Forte Cavour sull'Isola Palmaria, nonché la strada di collegamento Spezia-Portovenere.

Le prime notizie riguardanti il Forte di Santa Teresa si trovano nel memoriale di Morel de Caunflus nel quale egli testimonia che nell'inverno del 1747 si lavorò per costruire il forte di Santa Teresa probabilmente sul luogo della preesistente opera detta Ocapelata "affinché colle sue batterie, poste quasi a fior d'acqua, potesse incrociare quelle del Forte di Santa Maria che da ponente le sta di rimpetto, ed in maniera questa impedire alle navi l'ingresso nel Golfo".

Dopo un periodo di tranquillità a seguito della pace di Aquisgrana vi furono radicali sconvolgimenti politici a seguito dell'annessione della Liguria nei dipartimenti francesi nel 1805; nel 1808 il Golfo della Spezia venne dichiarato da Napoleone porto militare. Fu incaricato Francesco Pezzi, capo battaglione, di esaminare lo stato delle fortificazioni esistenti e di proporre le modifiche da apportare ad esse ed eventuali integrazioni per

rendere migliore la difesa del Golfo; egli, per quanto riguardava la parte orientale del golfo, propose un potenziamento della sola batteria di Santa Teresa. Il forte, iniziato nel 1747 non era ancora stato terminato ed era munito di una batteria diretta verso l'imboccatura del golfo di 50m di fronte e di due caserme casematte che defilavano la batteria dalle colline. Dietro le casematte vi era una piazza quadrata di 20m di lato; su un piano più elevato un'opera a corno irregolare di 40m di fronte.

La fortezza fu danneggiata nel 1814, dopo la restaurazione francese quando anche la Fortezza di Santa Maria fu espugnata dagli equipaggi di una flotta inglese.

Con il Congresso di Vienna, la Liguria entrò a far parte del Regno di Sardegna; con la guerra di Crimea emerse la necessità di avere una base navale con il conseguente recupero del progetto francese della costruzione di un arsenale nel golfo della Spezia, tale progetto ricevette un notevole impulso dopo la nascita del Regno d'Italia quando fu nuovamente evidenziata la necessità di avere una buona protezione da attacchi sia terrestri che navali con la proposta di costruire una diga di sbarramento (che venne poi costruita fra la batteria di Santa Margherita e quella di Santa Teresa fra il 1873 ed il 1879) e di ristrutturare le batterie sulla costa in modo da adeguarle alle nuove tecniche militari ed alle esigenze dell'artiglieria. Nel 1877 sui resti del forte edificato dalla Repubblica di Genova venne realizzata, a difesa dell'entrata est della diga foranea, una nuova fortificazione.

Durante la prima guerra mondiale la batteria venne disarmata per supplire alla mancanza di artiglierie pesanti per il Regio Esercito Italiano; nel primo dopoguerra fu riarmata con cannoni di calibro 76/40 per difesa antiaerea e antinave e venne denominata batteria S.532 Comandante Pesce.

Dopo l'8 settembre 1943 la batteria fu occupata dai tedeschi, che allestirono alcune nuove strutture e la riarmarono con quattro cannoni da 90/53 e con quattro mitragliatrici pesanti. Nel 1940 fu costruito il refettorio marinai, posto tra la ex tettoia proietti ed i magazzini a polvere mediante il posizionamento di una falda inclinata di copertura; altro intervento di quel periodo è la creazione di un passaggio sotterraneo, con struttura in calcestruzzo e sezione media di 1,4m di larghezza e 2m di altezza, che collegava il lato ovest del terrapieno con la postazione telematica.

Nell'aprile 1945 fu una delle ultime batterie a sparare contro gli angloamericani in avanzata verso la Spezia.

Al termine del conflitto la fortificazione cadde in disuso e versò in uno stato di progressivo degrado ed abbandono fino al 1995 quando l'Amministrazione Comunale di Lerici, prendendo in concessione i manufatti dall'autorità demaniale ne stabilì il recupero attraverso un programma di interventi volti al restauro ed alla riqualificazione.

Nel 1998 fu portato a termine il recupero della caserma adibito a sede della scuola di vela; la planimetrie e la volumetria sono state mantenute e si sono realizzati due piani al suo interno con la ricostruzione della copertura a capanna con solaio costituito da travi e tavolato in castagno con manto di copertura in tegole di laterizio alla marsigliese. Le aperture preesistenti, tamponate durante la Seconda guerra mondiale sono state ripristinate.



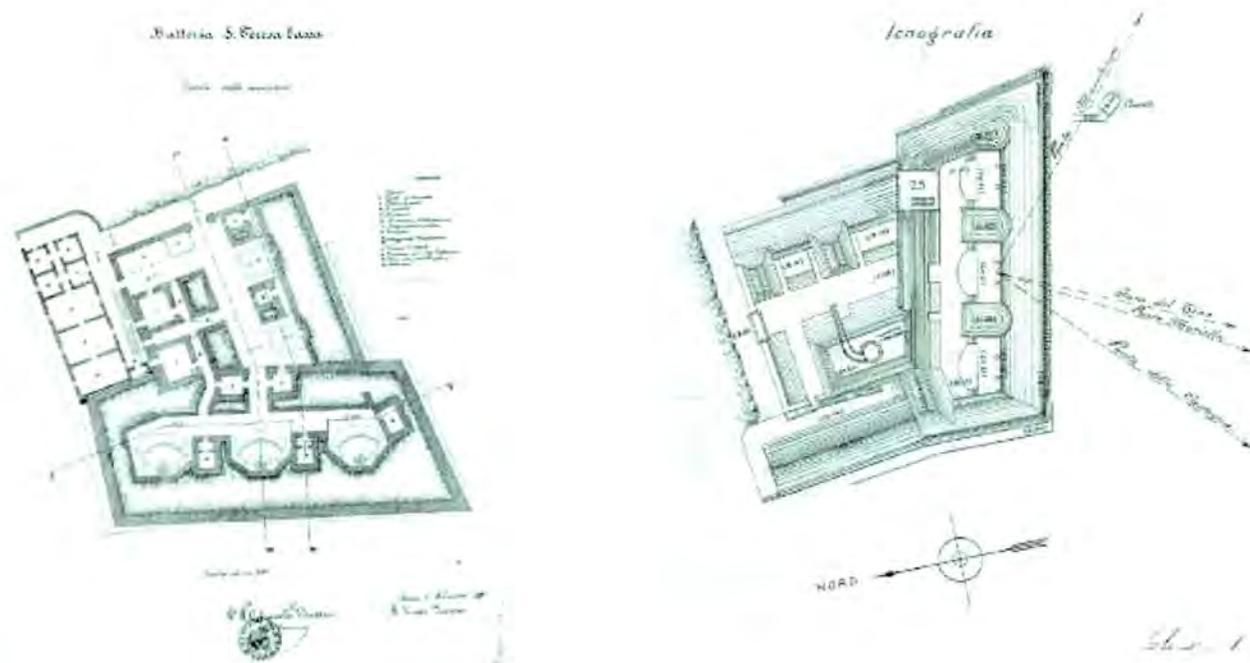
Stato dell'immobile dell'attuale sede della Scuola di Vela ante interventi di recupero



Stato dell'immobile dell'attuale sede della Scuola di Vela post interventi di recupero

[Handwritten signature]

7



Planimetria delle murature e iconografia di fine '800 nelle quali sono evidenziate le effettive consistenze originarie

2.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO ARCHITETTONICO

La Scuola di Vela si trova nell'immobile denominato Bateria Bassa di Santa Teresa censita al N.C.E.U. al Foglio 7 mappale 447.

Il recupero del 1998 aveva come oggetto solamente la caserma, e quindi il manufatto oggetto di questo intervento continua a versare in uno stato di abbandono; la vegetazione impedisce una buona lettura della struttura oltre che l'accesso ad alcuni ambienti. Nel 1898 la batteria di Santa Teresa bassa schierava fronte mare tre cannoni calibro 24 G.R.C. In barbetta per la difesa del varco orientale della diga, questa innovazione determinò la costruzione delle piazzole orizzontali semicircolari costituite da un basamento in calcestruzzo elevato di circa 60cm rispetto al camminamento longitudinale di collegamento tra le piazzole stesse che presentano, ancora oggi, una bordatura in cotto; queste situate su un terrapieno erano separate dalle *riservette*, piccoli magazzini di cariche e proiettili sufficienti per almeno una giornata di fuoco, completamente interrate. Sulle piazzole erano posti i *paiuoli* sui quali veniva imperniato il cannone con un settore di tiro di 90°. Una porta carraia a monte, in posizione protetta collegata alla batteria alta da un percorso angusto, costituiva l'ingresso attraverso il quale era possibile accedere ad un cortile posto a 17m sul livello del mare sotto il quale era posta una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche della capacità di circa 70mc. A sinistra della porta, secondo quanto riporta la cartografia del 1898, vi erano due cannoni a difesa del Seno della Morte fra i quali, anche in questo caso, vi erano due riservette interrate; sulla destra dell'ingresso vi era un vano per il corpo di guardia, una tettoia *proietti* e due magazzini *a polveri* completamente interrati. Il cortile era poi

collegato al camminamento all'aperto di servizio alle tre piazzole precedentemente descritte da un camminamento coperto sul quale si aprivano due magazzini di artiglieria. Nei documenti del 1940 si riscontra che le piazzole vennero nuovamente modificate, vennero costruite solette orizzontali in calcestruzzo sopraelevate di 1,5m rispetto alle preesistenti; la tettoia per i proiettili che fiancheggiava l'ingresso venne trasformata in un vano chiuso per il deposito dei viveri e le postazioni dei cannoni a difesa del seno della Morte vennero eliminate, cambiò inoltre la destinazione d'uso di alcuni vani per soddisfare le nuove esigenze, costruita una stanza per l'alloggio sottufficiali lungo il terrapieno est ed infine, sulla copertura, piana e non protetta, venne posizionata una stazione di tiro. Ad oggi non rimane nulla dei vani alla destra dell'ingresso, inoltre è stato addossato al deposito situato ad est un nuovo vano ed è stato rimosso il vano riservato alla turbina. Sul lato occidentale, quello affacciato sul mare, in una posizione defilata dal tiro navale vi era la caserma collegata alla batteria vera e propria da una scalinata (la caserma si trovava a quota -5m rispetto alla batteria); caserma entro la quale si trova l'attuale scuola di vela. All'interno del complesso, in posizione elevata, è presente una torretta metallica che serviva ad ospitare l'osservatorio di tiro e la stazione di rilevamento telemetrica, una delle poche opere di questo tipo ancora esistenti.

Il portale d'ingresso, i manufatti ed il muro di cinta hanno la struttura in muratura portante in pietrame locale a spacco intonacato; l'uso di tale pietrame alternato da spezzoni di laterizio fa supporre che per la ricostruzione ottocentesca della batteria sia stato in parte utilizzato materiale di risulta della demolizione dell'antico forte di Santa Teresa. Tutti i vani interrati presentano la volta di copertura in pietrame intonacato ed in parte tinteggiato. Le pavimentazioni interne sono in battuto di calcestruzzo, mentre il cortile ed i camminamenti all'aperto presentano parti pavimentate in ciottolato.



 9

3. PROPOSTA DI PROGETTO PER LA VALORIZZAZIONE DELLA SCUOLA DI VELA SANTA TERESA

3.1 RATIO DEL PROGETTO

“Il mare, soprattutto la vela, ti è complementare. Ti avvolge, ti forma, ti aiuta, ti accompagna. Serve a capire, te stesso e gli altri. La vela è la più bella avventura della vita”. (Giovanni Soldini).

La vela è sinonimo di libertà che trasmette gioia di vivere in armonia con l'ambiente.

Le attività veliche soddisfano le esigenze di una società moderna che sempre più spesso s'interroga su come impegnare il tempo libero a disposizione, ed affrontano inoltre il problema della prevenzione per salvaguardare la salute pubblica dal punto di vista dei singoli individui, e della cura dell'ambiente in cui viviamo.

Per rappresentare il progetto di valorizzazione della Batteria Bassa e della Scuola di Vela Santa Teresa è opportuno ricordare da dove si è partiti.

Nel 1997 è stata fondata la Società pubblica-privata Scuola di Vela Santa Teresa di cui il Comune di Lerici rappresenta il socio di maggioranza che gestisce la struttura demaniale sita in Località Santa Teresa di Lerici.

Dal 1997 fino al 2014 la vita al Centro era organizzata come la vita di bordo. La partecipazione ai corsi pertanto richiedeva attitudine positiva, spirito di adattamento e capacità di convivenza. La vita alla base era organizzata come quella di una grande barca di cui gli allievi formavano un unico equipaggio.

Veniva svolto un percorso completo e ricco di esperienze diverse che portavano l'allievo a una conoscenza approfondita delle barche utilizzate, delle tecniche di navigazione e soprattutto di quell'equilibrio unico tra rispetto e confidenza con il mare che rende donne e uomini marinai.

Dal 2015, al fine di dare risposta ad una domanda proveniente da un mercato in costante aggiornamento e rinnovamento (nel senso tecnologico, economico e di lifestyle) si è cercato di ampliare l'offerta della Scuola incrementando anche proposte in merito a discipline legate al mare.

Santa Teresa rappresenta, nella sua natura, struttura, posizione e potenzialità, quel polo che possa offrire insegnamento, ricerca, ospitalità a breve e medio termine, scuola di formazione, sinergie con il territorio e la popolazione del Golfo della Spezia, unito alla possibilità di divenire centro di ricerca e location per eventi sportivi legati al mare.

Il tutto con una programmazione quotidiana e quasi annuale che permetta a seconda della stagione di lavorare tutto l'anno e favorire la realizzazione del progetto “mare di inverno”.

L'idea di valorizzazione dell'area in cui insiste la Scuola di Vela Santa Teresa si basa sui seguenti pilastri:

- Recupero e ampliamento della zona ricettiva attuale mediante un progetto di riqualificazione e restauro della cosiddetta “Batteria bassa”;

- Riorganizzazione logistica e tecnologica dell'area;
- Rilancio e sviluppo della Scuola di vela attraverso una didattica sempre più qualificata e personalizzata;
- Sviluppo dell'educazione e della cultura del Mare anche mediante lo svolgimento di ulteriori attività legate al mare;
- Promozione territoriale di tutto il comprensorio da Lerici alla Spezia con valorizzazione delle eccellenze locali e collaborazione con Enti, istituzioni, Scuole di formazione, Associazioni sportive.

3.2 PROGETTO DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE DELLA "BATTERIA BASSA" DI SANTA TERESA.

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI

Il progetto nasce dalla volontà di restaurare e riqualificare l'ormai da anni abbandonata batteria bassa collocata a monte della scuola e ad essa collegata attraverso una scalinata per aumentare il numero di posti letto e degli spazi laboratoriali per i propri allievi. Il sistema fortificato, ormai svuotato degli originari significati militari, si presenta quindi come una risorsa dotata di grande potenzialità, obiettivo di tale intervento è proprio cogliere e valorizzare tale potenzialità ed evitare che l'abbandono renda del tutto inutilizzabile la struttura.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Sulla base di quanto verificato nelle analisi effettuate è stato sviluppato il progetto che mira al recupero del forte contrastando i segni dell'usura e dell'abbandono ed adattandolo alla funzione ricettiva.

Il recupero edilizio della batteria bassa consentirà di ampliare l'offerta ricettiva rendendo altresì fruibile al pubblico l'area ad oggi inaccessibile a causa della presenza di una folta vegetazione.

Una bonifica con adeguata pulizia dei locali porterà alla luce tutti gli ambienti della struttura e permetterà di realizzare un percorso guidato che permetta di scoprire il reale valore del luogo nei vari periodi storici.

Il progetto prevede pertanto i seguenti interventi:

Eliminazione macroflora e depositi superficiali incoerenti

L'incuria e l'abbandono hanno favorito la crescita di una fitta vegetazione spontanea che copre l'intera superficie scoperta; si tratta di piante erbacee, arbustive ed arboree. Risulta quindi necessario rimuovere gli apparati radicali e le piante infestanti, anche per evitare che vadano a danneggiare le strutture. Un'operazione di pulitura risulta, inoltre, essere indispensabile per definire i contorni di quelle strutture murarie che, a causa della vegetazione e dei depositi di terra e materiale incoerente, erano ormai prive di una netta differenziazione risultando poco decifrabili e per rendere meglio accessibili alcuni locali.



Demolizione ed allontanamento elementi incongruenti

Oltre alla demolizione della cisterna collocata in prossimità dell'accesso dalla scuola di vela esistente è previsto il ripristino delle originarie aperture che prevede la demolizione del tamponamento in laterizio dell'ingresso principale e di altre due aperture.

Pulizia e restauro intonaci

A causa della scarsa manutenzione ma soprattutto delle infiltrazioni d'acqua piovana la maggior parte degli intonaci è seriamente distaccata ed irrecuperabile; si provvederà dunque al loro scrostamento. Si provvederà al consolidamento degli intonaci da recuperare a seguito della loro pulitura e si completerà l'operazione colmando le lacune con un intonaco compatibile con l'esistente consolidato e con la stesura di uno strato protettivo. Nel caso di costruzione di controparete per ovviare al problema dell'infiltrazione sarà necessario eseguire solo consolidamento e protezione degli intonaci da recuperare.



Pulizia e restauro materiale lapideo

Le murature in pietra non intonacate esterne saranno sottoposte ad un ciclo di pulitura, consolidamento ed infine protezione. Si effettuerà anche il risarcimento delle lesioni. Per quanto riguarda la muratura perimetrale, ed in particolare, i prospetti ovest, sud e

nord si procederà all'eliminazione della patina biologica oltre che della macroflora cresciuta nelle lesioni presenti, alla pulitura ed alla consolidazione e protezione .



Pulizia e restauro elementi in laterizio

La cornice in laterizio che corre lungo la sommità delle murature esterne sarà sottoposta ad interventi di pulitura, consolidamento e protezione.

Pulizia e restauro elementi metallici

Si provvederà inoltre alla pulizia ed alla protezione degli elementi metallici ed in particolare della torretta corazzata che si trova sopra la copertura trattandosi di uno dei pochi manufatti di questo tipo ancora presenti sul territorio.

Impermeabilizzazione

Sono state rilevate numerose infiltrazioni di acqua dovute alla scarsa impermeabilizzazione delle volte al di sotto del terrapieno; a causa dell'elevato costo che comporterebbe l'asportazione del materiale soprastante i locali per permettere un'impermeabilizzazione dell'estradosso delle volte si preferisce ricorrere alla creazione, attraverso la messa in opera di una controparete leggera e sottile, di un'intercapedine all'interno dei locali per permettere alle acque meteoriche di defluire ed essere raccolte con conseguente miglioramento delle condizioni di salubrità e di benessere dei locali interni. Si potrebbe pensare ad un intervento all'estradosso per i locali sopra i quali vi è un quantitativo di terreno limitato, in particolare i due depositi sul lato est.



Ricostruzione corpo crollato

Il corpo in ricostruzione sarà collocato a nord ove era presente, secondo quanto illustrato nella documentazione del 1898, il corpo di guardia affiancato da una tettoia e, successivamente, intorno al 1940, un vero e proprio corpo in muratura ove erano collocati la mensa ed il deposito viveri.

In ragione di ciò, tale intervento non viene a configurarsi una vera e propria nuova costruzione, bensì il ripristino di una situazione preesistente, caratterizzata dalla presenza di volumetrie consolidate e facenti parte del complesso monumentale.

Diventa così possibile la sua riproposizione, anche in un bene oggi vincolato ai sensi dell'art. 10 della Legge 42/2004, in quanto non determina un ampliamento né delle superfici né dei volumi preesistenti, ma la loro mera ricostituzione la cui consistenza potrà essere determinata successivamente ai primi interventi di pulizia e sfalcio della vegetazione.

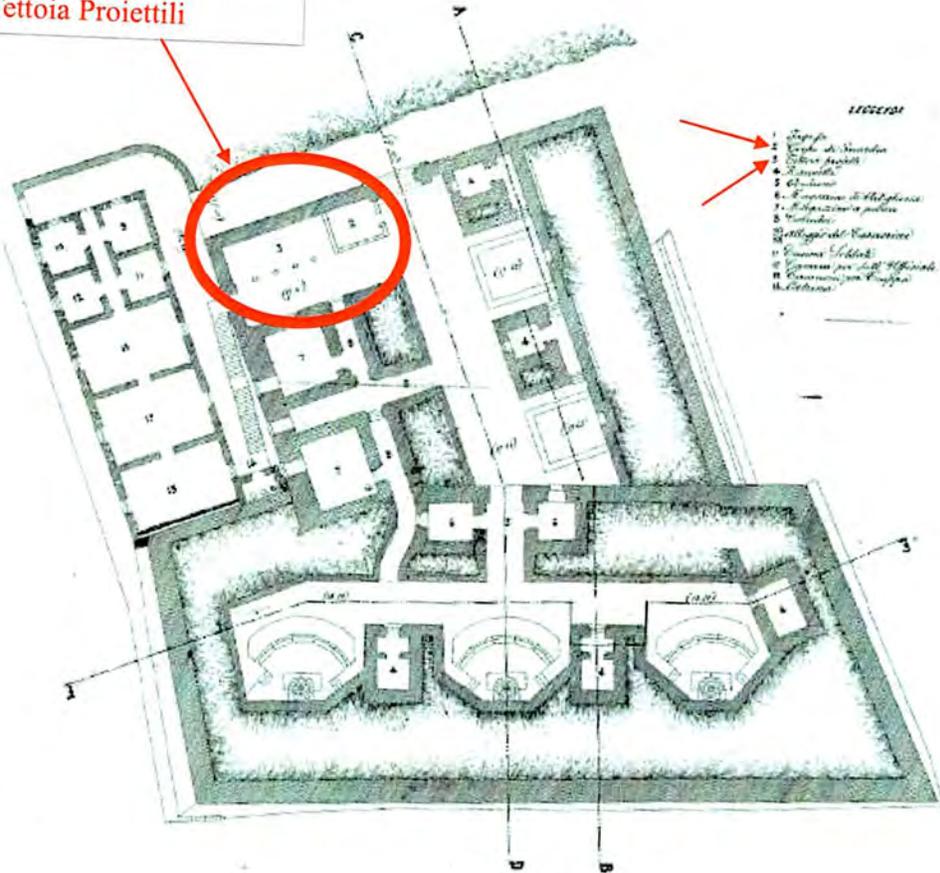
A seguire estratti delle planimetrie delle murature da cui si evince l'esistenza del corpo di guardia e della tettoia proiettili (1898) e della mensa sottufficiali e deposito viveri (1940 circa).

Planimetria 1898

Batteria S. Teresa bassa

Pianta delle muraure

Punti 2 e 3 della Legenda:
2 Corpo di Guardia
3 Tettoia Proiettili



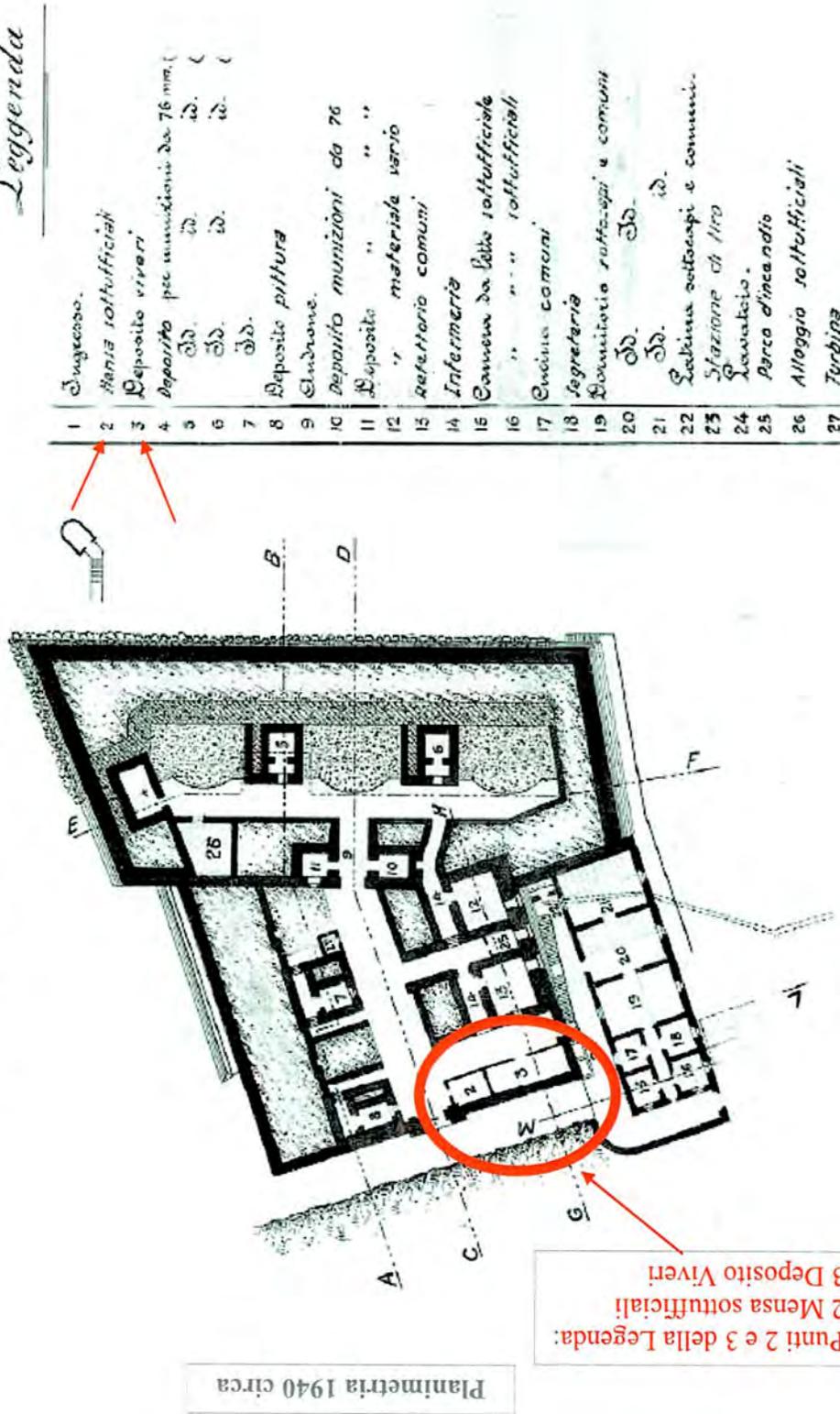
- LEGENDA
- 1. Capofila
 - 2. Corpo di Guardia
 - 3. Tettoia Proiettili
 - 4. Caserma
 - 5. Caserma
 - 6. Caserma di Artiglieria
 - 7. Caserma di Cavalieri
 - 8. Caserma
 - 9. Caserma (Caserma)
 - 10. Caserma (Caserma)
 - 11. Caserma per Artiglieria
 - 12. Caserma per Cavalieri
 - 13. Caserma
 - 14. Caserma

Scala 1:1000

G. M. Capomello Direttore

Luigi S. Romolo Capo Sezione

Pianta delle muraure



M. Capo Sezione

V. M. Colonnello Direttore

Regimentazione acque meteoriche

Canali di gronda, pluviali, pozzetti di raccolta per favorire il deflusso delle acque meteoriche e ridurre anche il problema delle infiltrazioni.

Opere di finitura

Pavimentazione locali interni con relativo sottofondo.

Pavimentazione percorsi coperti con relativo sottofondo.

Soglie davanzali e gradini

Infissi interni

Infissi esterni

Coloriture

Sistemazione aree esterne

Scavi per livellamenti

Gli scavi sono necessari, oltre che per rendere regolare il camminamento progettato in copertura e le aree di sosta attrezzate, per avere locali che presentano un'altezza media compatibile con le destinazioni d'uso.

Pavimentazione esterna

La pavimentazione dei percorsi panoramici in copertura e di quelli per accedere ai locali sarà in arenaria.

Aree verdi

La copertura dei locali è interamente destinata a verde; solo parte di tale area è attrezzata per la sosta e con un camminamento pavimentato in arenaria ed in particolare quella a Sud. Si è scelto di utilizzare essenze autoctone e con un apparato radicale tale da non danneggiare le strutture sottostanti.

Parapetti di sicurezza

I parapetti sono indispensabili per la protezione dell'area destinata al camminamento in copertura e alle aree di sosta attrezzate. Si sviluppa lungo l'intero lato Sud e parte di quello Ovest. Si è scelto di non attrezzare, non rendendola quindi accessibile, l'area verde ad Est.

Percorsi interni

Illuminazione

Elementi di arredo

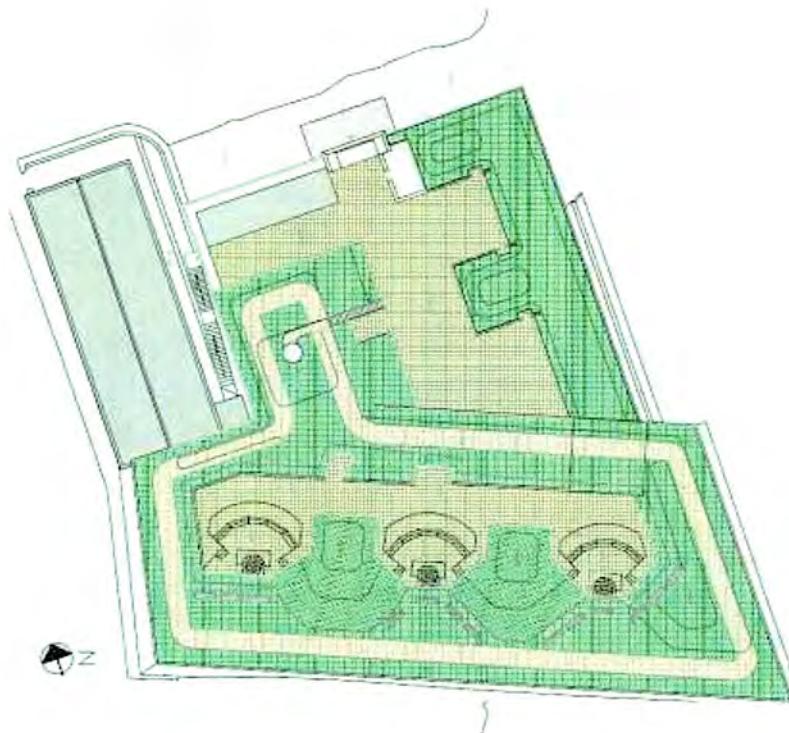


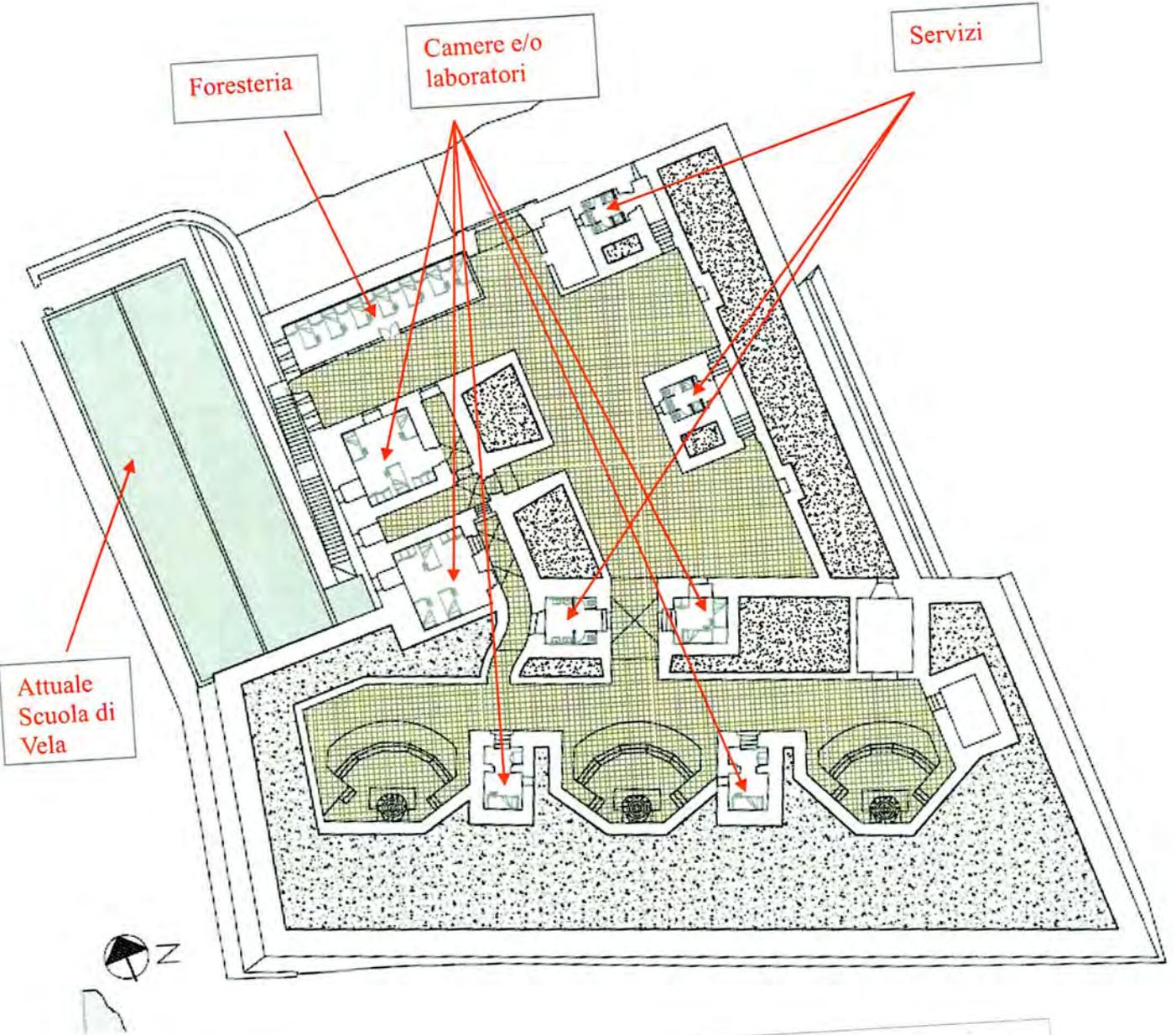
Opere impiantistiche

Realizzazione di impianti tecnologici, quali impianto sanitario, distribuzione rete elettrica e F.M., illuminazione, rete idrica e riscaldamento.

Sistemazione percorsi di accesso

Sarà necessaria una manutenzione della scalinata d'accesso alla batteria dalla scuola di vela oltre alla pulizia e alla protezione del materiale lapideo andranno fatte delle integrazioni a colmare le lacune e le irregolarità di buona parte dei gradini. L'accesso dal lato nord andrà reso utilizzabile a seguito dell'eliminazione della folta vegetazione che lo ostruisce.





Planimetria a seguito degli interventi relativi al programma di valorizzazione con destinazione d'uso

3.3 DIDATTICA

L'ampia offerta di corsi proposta dalla Scuola si rivolgerà a qualsiasi tipo di pubblico (dai bambini agli adulti, con una particolare attenzione ai disabili) e di qualsiasi livello di preparazione (dai principianti agli esperti).

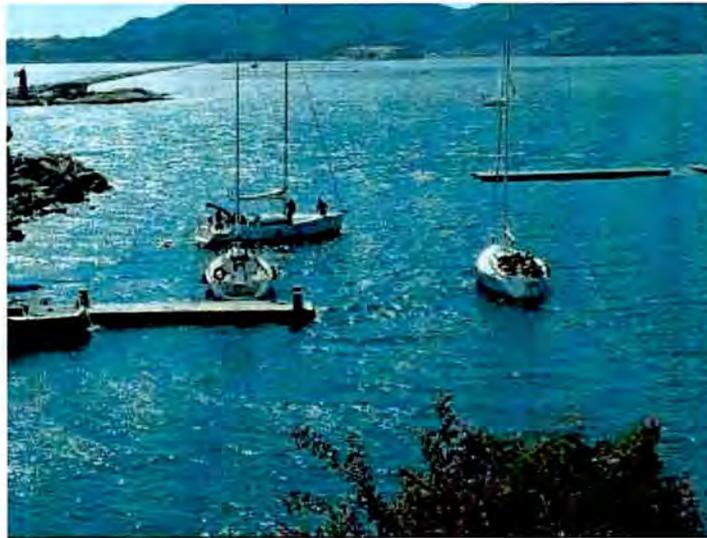
Determinante per la promozione dello sport velico ai giovani, incrementare la presenza e l'offerta di vela nel mondo scolastico, al fine di instaurare ed accrescere una cultura marinara, con particolare riferimento alla comprensione e rispetto dell'ambiente.

Con i corsi di avvicinamento alla vela per le scuole e le associazioni ci si propone di far conoscere la cultura del mare ai ragazzi, attraverso l'insegnamento della pratica della vela ed alcuni principi delle attività marinaresche, nonché l'analisi di tali esperienze con strumenti propri di altre discipline di studio quali la fisica e le scienze naturali. Alle esercitazioni pratiche si accompagna l'approfondimento dei principi e delle regole che sono sottese alla navigazione. Tale metodologia offre allo studente la possibilità di acquisire la consapevolezza del collegamento tra le nozioni teoriche e l'utilizzazione nelle esercitazioni pratiche.

La vela è uno sport completo che, accanto all'impegno fisico, richiede lo sviluppo di capacità cognitive, relazionali e sociali. Nella navigazione in equipaggio gli allievi sono stimolati a sviluppare il senso di cooperazione e l'autodisciplina sollecitando al tempo stesso capacità di scelte autonome e senso di responsabilità al fine di contribuire alla conduzione e alla manutenzione dell'imbarcazione, attraverso un paziente e metodico lavoro per una cultura sportiva fondata su valori di partecipazione attiva, solidarietà, rispetto delle regole sportive e non, vissuto in prima persona e non solo da spettatori. Nella vita a terra, così come in barca, si punterà all'autonomia e alla responsabilizzazione dei partecipanti.

I corsi di vela potranno essere:

- per classe Optimist, Laser, derivate, cabinati
- d'altura
- da regata
- da crociera
- per conseguimento della patente nautica



3.4 IMPLEMENTAZIONE DI NUOVE ATTIVITA'

Il comprensorio Spezzino da tempo si sta specializzando sul concetto di formazione legata al mare attraverso l'Istituto Scolastico Nautico e il Polo universitario sulla nautica G. Marconi.

In questa cornice si inserisce la nuova offerta di Santa Teresa che non sarà più solo una Scuola di Vela ma una vera e propria Scuola del mare che veicolerà la Cultura del Mare nel nostro territorio.

Nuove attività legate al mare prevederanno la realizzazione di corsi:

- di vela in mare (windsurf, kitesurf)
- di Sport in mare (canoa, canoa polo, apnea, subacquea/diving, pesca, sup)
- di Educazione e Sicurezza in Mare (educazione ambientale, salvamento, sci nautico, jet ski)

E' chiaro come l'obiettivo è quello di costruire gli sportivi amanti del mare del domani, con percorsi di crescita che partano dall'iniziazione con i corsi con gli optimist fino ad arrivare all'acquisizione della patente nautica o al brevetto per immersioni subacquee.



3.5 RICETTIVITA', RICEVIMENTI, MANIFESTAZIONI E MARKETING

Legata al mare non vi è solo la cultura sportiva ma anche quella enogastronomica. La ricchezza di pesce, crostacei, mitili e frutti di mare del nostro territorio verrà utilizzata all'interno della Scuola di Vela, nell'ambito di un servizio di ristorazione, per consentire agli ospiti della stessa e a professionisti e ricercatori presenti in zona di conoscere i sapori, le ricette e le tradizioni legate al mare.

La vicinanza anche fisica dello stabilimento dei miticoltori rende ancora più naturale il connubio fra queste realtà legate al Golfo e al Mare.

La struttura consentirà di organizzare competizioni sportive, premiazioni, spettacoli e manifestazioni sportive e culturali, progetti di ricerca e studio in merito alle tecnologie marittime e all'astronomia.

Si avrà cura di sviluppare una comunicazione mirata a promuovere la struttura e le sue attività mediante:

- la predisposizione e l'aggiornamento di un sito dedicato,
- la presenza sui social network,
- la collaborazione con le più importanti riviste di settore della vela e degli sport outdoor legati al mare;
- la presenza nelle più importanti fiere del settore nautico-navale e del settore sportivo outdoor dove verranno presentati anche video e materiale di promozione delle attività della Scuola Santa Teresa e dell'intero comprensorio del Golfo della Spezia.



4. SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA DEL PROGRAMMA

Si precisa che la sostenibilità economico- finanziaria di seguito rappresentata prevede l'affidamento della gestione della scuola di vela Santa Teresa a soggetti privati scelti sulla base di una procedura ad evidenza pubblica a seguito della conclusione della procedura di acquisizione degli immobili ex art. 5, comma 5, del D.Lgs. 28 maggio 2010.

Per la realizzazione del programma di valorizzazione si prevedono investimenti in termini di ampliamento e riqualificazione della Scuola di Vela Santa Teresa nell'arco dei prossimi 10 anni per Euro 1.000.000,00 che vengono finanziati da risorse di soggetti privati scelti sulla base di una procedura ad evidenza pubblica e/o da risorse pubbliche.

SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

	ANNO									
	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
A) RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI E ALTRI										
Corsi attività	€ 241.000,00	€ 250.000,00	€ 295.000,00	€ 310.000,00	€ 335.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00
Organizzazione eventi e ricettività	€ 50.000,00	€ 76.500,00	€ 127.500,00	€ 126.500,00	€ 126.500,00	€ 126.500,00	€ 128.500,00	€ 132.500,00	€ 132.500,00	€ 132.500,00
Visite	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Contributi altri enti (Autorità portuale, Regione ecc)	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
TOTALE RICAVI	€ 297.000,00	€ 333.000,00	€ 429.000,00	€ 443.000,00	€ 468.000,00	€ 483.000,00	€ 485.000,00	€ 489.000,00	€ 489.000,00	€ 489.000,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE										
Personale	€ 150.000,00	€ 170.000,00	€ 180.000,00	€ 190.000,00	€ 200.000,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00
Canoni	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00
Servizi (Consumi utenze, manutenzioni, assicurazioni, pubblicità ecc..)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 22.000,00	€ 24.000,00	€ 26.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Noleggio attrezzature	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Beni di consumo	€ 30.000,00	€ 46.000,00	€ 50.000,00	€ 52.000,00	€ 55.000,00	€ 58.000,00	€ 60.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00
TOTALE COSTI	€ 257.000,00	€ 293.000,00	€ 309.000,00	€ 323.000,00	€ 348.000,00	€ 363.000,00	€ 365.000,00	€ 369.000,00	€ 369.000,00	€ 369.000,00
DIFFERENZA	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 120.000,00							
C) FASI DI INTERVENTO										
Pulizia e rilievo	€ 40.000,00									
Progettazione		€ 40.000,00								
Messa in sicurezza eventuali dissesti ed interventi di regimazione acque			€ 50.000,00							
Impermeabilizzazioni				€ 80.000,00						
Interventi di consolidamento e restauro					€ 250.000,00	€ 250.000,00				
Pavimentazione ed infissi							€ 120.000,00			
Interventi impiantistici								€ 85.000,00		
Ricostruzione nuovo corpo e rifiniture									€ 60.000,00	
Sistemazione aree esterne										€ 65.000,00
TOTALE COSTI INTERVENTO	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 50.000,00	€ 80.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 120.000,00	€ 85.000,00	€ 60.000,00	€ 65.000,00

CRONOPROGRAMMA DEL PROGETTO

Di seguito viene illustrato il cronoprogramma degli interventi necessari all'attuazione del programma di valorizzazione presentato, a seguito della calendarizzazione successiva alla stipula dell'accordo:

- 1° anno: pulizia dalla vegetazione e rilievi;
- 2° anno: progettazione dell'intervento di riqualificazione;

- 3° anno: messa in sicurezza eventuali dissesti ed interventi di regimazione acque;
- 4° anno: impermeabilizzazioni;
- 5° e 6° anno: interventi di consolidamento e restauro;
- 7° anno: pavimentazione ed infissi;
- 8° anno: interventi impiantistici;
- 9° anno: costruzione nuovo corpo e rifiniture;
- 10° anno: sistemazione aree esterne.



25



Il Direttore

*Per posta elettronica certificata
Non segue originale*

Roma, 23.03.2021

Al Direttore della Direzione
Regionale Liguria dell'Agenzia del
Demanio
Via C.F. Aprile, 1
16129 - Genova

E p.c.

Al Ministero dell'Economia e
delle Finanze
Ufficio Legislativo – Finanze
Via XX Settembre, 97
00187 Roma

Rif. prot. n. 9903 del 04.12.2020

Rif. nota UCL-3-9145 del 02.08.2011

Alla Direzione Strategie
Immobiliari e Innovazione
Sede

Oggetto: Attuazione art. 5, comma 5, D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 – Trasferimento alle Regioni e agli Enti territoriali di beni appartenenti al patrimonio culturale dello Stato nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione – Autorizzazione alla sottoscrizione dell'Accordo di Valorizzazione ex art. 112 co. 4 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successivo Atto di trasferimento del compendio immobiliare denominato "Batteria Bassa di Santa Teresa", sito nel Comune di Lerici, identificato al N.C.T. al foglio 7 mapp. 447-1324-1088, iscritto al progressivo DSA SPD0066.

Con la nota in riferimento codesta Direzione Regionale ha trasmesso lo schema di Atto di trasferimento, nonché l'Accordo di Valorizzazione ex art. 112 co. 4 D.Lgs. n. 42/2004, predisposto dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali per la Liguria, ai fini dell'attribuzione al Comune di Lerici - ai sensi dell'art. 5 co. 5 D.Lgs. n. 85/2010 – del compendio immobiliare denominato "Batteria Bassa di Santa Teresa", sito nel Comune di Lerici, identificato al N.C.T. al foglio 7 mapp.447-1324-1088, iscritto al progressivo DSA SPD0066, riconosciuto l'interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10 co.1 D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., con Decreto Ministeriale n. 138/060. TUT del 07/10/2020.

Premesso quanto sopra, considerato e tenuto conto:

- che gli atti istruttori trasmessi rispondono sotto il profilo formale ai requisiti di legge;
- delle indicazioni di carattere metodologico fornite dal Ministero dell'Economia e delle Finanze – Ufficio Legislativo Finanze con nota UCL-3-9145 del 02.08.2011;

VISTI

- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia deliberato dal Comitato di Gestione in data 16 luglio 2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 27 agosto 2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30 agosto 2019;
- l'art. 4 della Determinazione n. 85 del 30.01.2019, recante i poteri dei Responsabili delle Strutture Territoriali;
- l'esito dell'istruttoria resa in data 08.02.2021, con protocollo numero 00009 dell'8.02.2021, dalla Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione, acquisita agli atti;

SI AUTORIZZA

la Direzione Regionale della Liguria, in persona del Direttore *pro tempore*, a sottoscrivere l'Accordo di Valorizzazione e conseguentemente, giusta quanto disposto dall'art. 5 co. 5 D.Lgs. n. 85/2010, a curare e sottoscrivere il successivo Atto di trasferimento nonché a monitorare, per quanto di competenza, l'attuazione del Programma di Valorizzazione, al fine di garantire la miglior tutela del compendio anche attraverso l'esercizio della clausola di salvaguardia prevista dall'Accordo di Valorizzazione

Trattandosi di immobile produttivo di reddito per lo Stato, codesta Direzione Regionale dovrà inserire negli *stipulandi* atti la clausola relativa alla procedura di compensazione e trasmettere alla Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione copia conforme dell'atto pubblico con i relativi allegati, unitamente ad un prospetto riassuntivo degli importi calcolati concernenti le minori entrate per l'Erario, ai fini del successivo inoltro al Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato.

Cordiali saluti.

Cons. Antonio Agostini