



**Comune della Spezia
Dipartimento 3 Lavori Pubblici e
Pianificazione Territoriale**

**AVVISO PUBBLICO VOLTO ALLA INDIVIDUAZIONE DI PROPOSTE DI INVESTIMENTO
PRIVATO, NELL'AMBITO DI UN PIANO DI SVILUPPO DELLE AREE, INFRASTRUTTURE
E BENI IMMOBILI IN DISUSO DI PROPRIETÀ DELLA CITTA' DELLA SPEZIA**

(Legge 30 dicembre 2020 n. 178, art. 1, comma 146 e seguenti).

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IL PIANO DI SVILUPPO "EX POLVERIERA VALDURASCA"

Allegato tecnico

Marzo 2025

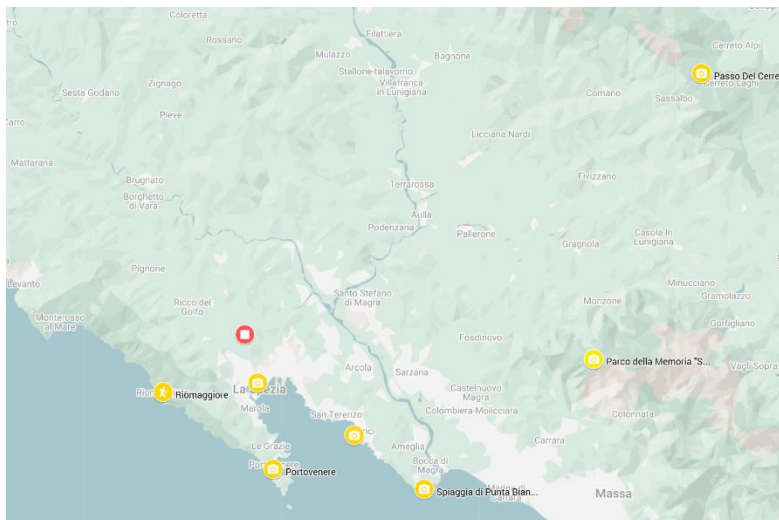
Sommario

- 1. Ubicazione e caratteristiche dell'area 3
- 2. Vincolistica 6
- 3. Linee di indirizzo progettuali 11
- 4. Un'ipotesi di sistemazione dell'area..... 15
- Allegati: documentazioni relative alla provenienza 19

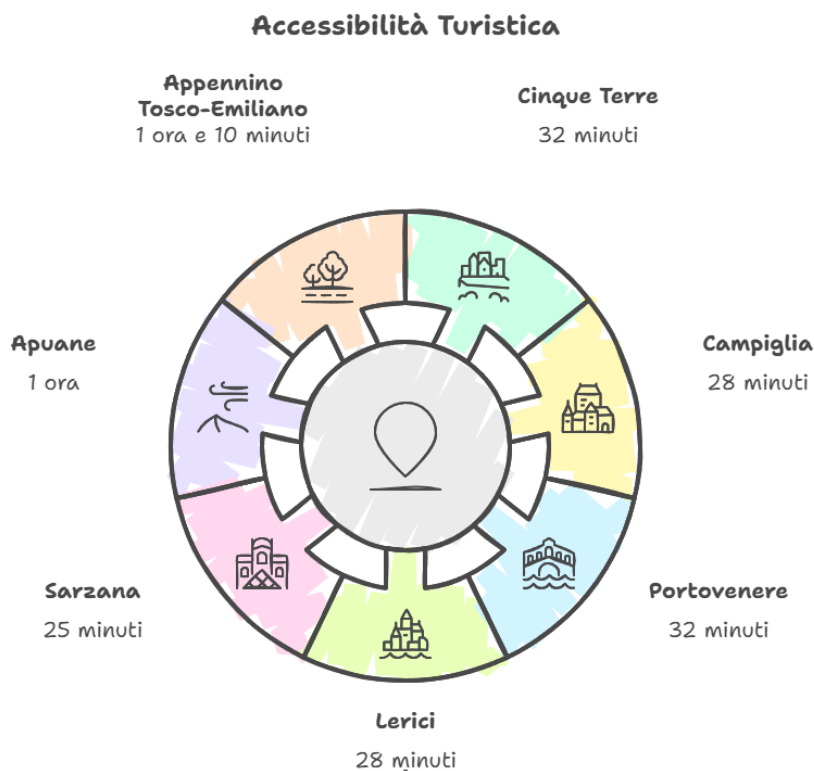
1. Ubicazione e caratteristiche dell'area

Il piano di sviluppo prevede di realizzare un polo sportivo turistico presso l'area dell'ex polveriera di Valdurasca.

L'area “Ex Polveriera”, è costituita da un ex deposito munizioni dell'esercito, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale che da Via Montalbano si dirige verso la frazione Valdurasca per collegarsi con il limitrofo Comune di Follo (meno di 20 minuti in auto dal capoluogo della Spezia).



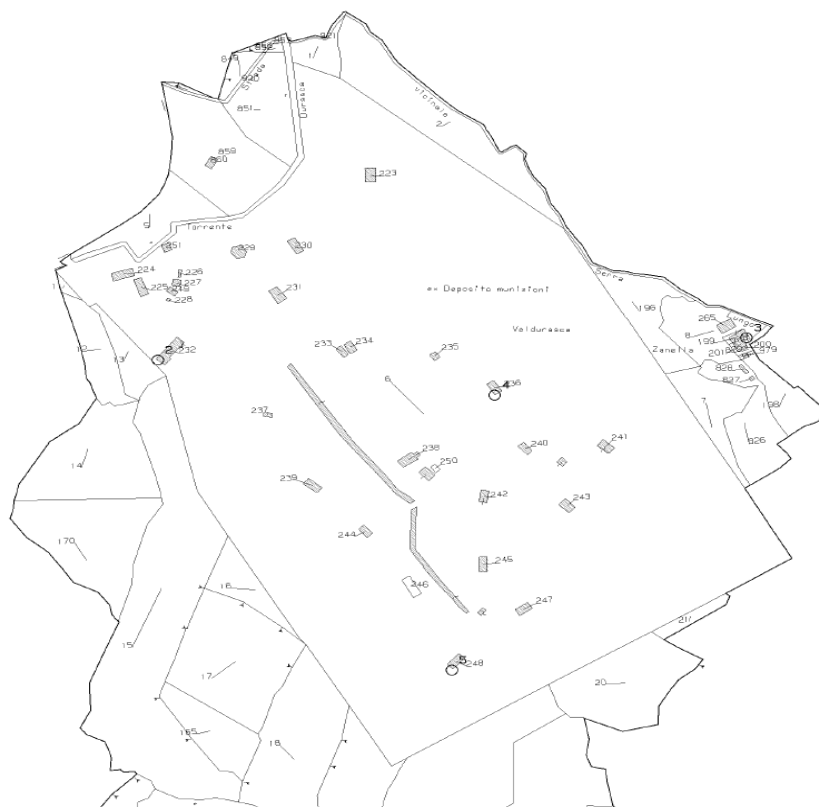
L'area risulta baricentrica rispetto a numerosi punti di rilevante interesse turistico, queste le distanze in termini temporali (tempi percorrenza in auto – fonte Google Traffic):



Il terreno considerato si estende su una superficie totale di quasi 22 ettari, suddivisa in una parte pianeggiante piuttosto estesa e poi in un'altra zona collinare che chiude a semicerchio lo spazio; un complesso imponente con edifici in cemento e legno piuttosto radi e nascosti alla vista dal sentiero.

Tramite un tracciato interno è possibile raggiungere i depositi o “Casematte difensive”: locali in muratura di forma rettangolare con una superficie variabile, una volta adibiti alla custodia di armamenti e materiali bellici.

A oggi l'intera area è coperta da boschi e laghetti artificiali e versa in un generale stato di abbandono, così come i suoi fabbricati, con la presenza di rifiuti solidi urbani; ne risulta per cui necessaria una importante opera di bonifica.



Estratto mappa catastale Foglio 5 Comune della Spezia

Foglio	Mappale	mq. catastali	Mappale	mq. catastali	Estremi atti di cessione
5	6	211.320	237	23	verbale di consegna prot. n. 2016/4422/DR del 21.04.2016 atto rep. n. 62962 del 06.05.2016
	223	119	238	142	
	224	130	239	115	
	225	128	240	60	
	226	27	241	94	
	227	44	242	106	
	228	7	243	95	
	229	115	244	63	
	230	89	245	95	
	231	102	246	121	
	232	221	247	94	
	233	58	248	99	
	234	58	249	43	
	235	45	250	25	
	236	91	251	51	

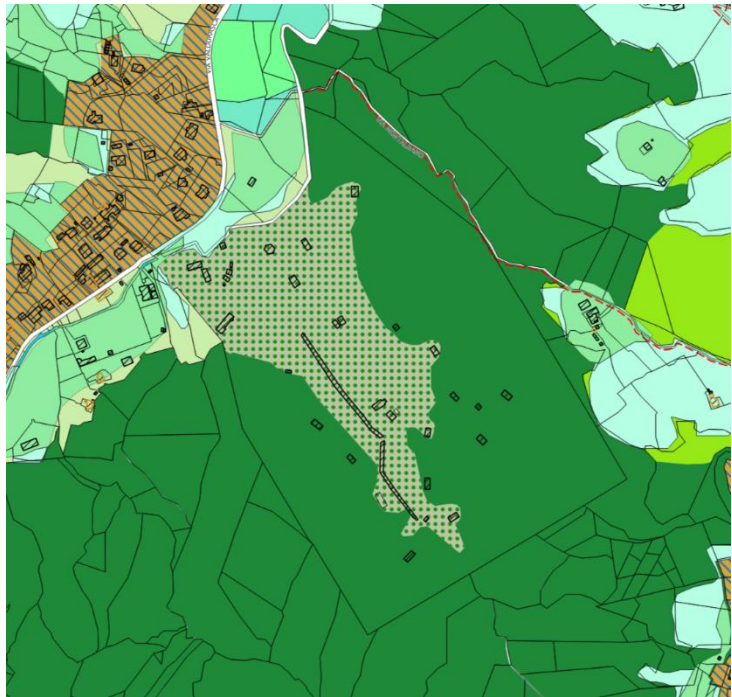
Proprietà:	Pubblica
Superficie lorda SLP:	211.320 m ²
Superficie coperta:	2460 m ²
Provincia:	La Spezia
Comune:	La Spezia
Indirizzo:	Loc. Valdurasca, La Spezia
Occupazione:	Libero
Ultimo uso:	Aree e strutture in stato di abbandono

2. Vincolistica

Il PUC individua due tipologie di destinazioni d'uso per l'area in questione.

La zona pianeggiante centrale (quella puntinata) che corrisponde al 32% del totale per complessivi 67622 mq ricade nell'ambito dell'articolo 11 lettera b del PUC Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali - Complessi di valore storico e documentario

Si riporta stralcio della normativa



Art. 11 - Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali

1. Nel PUC sono individuate le emergenze di interesse storico, architettonico e testimoniale, i complessi archeologici e quelle naturalistiche-ambientali che rappresentano la memoria e l'identità culturale e ambientale del territorio comunale.

b) i complessi di valore storico e documentario

- comprende le mura urbane e il sistema delle fortificazioni vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;

- sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente [art. 6](#);

- per i forti sono consentite destinazioni d'uso per servizi pubblici e privati d'uso pubblico U2/2a, U2/2b, U2/4b, U2/5, U2/9, U2/10, U5/1, U5/3 compatibilmente con i caratteri architettonici esistenti;

- nelle aree di pertinenza del sistema delle mura e delle fortificazioni, attraverso la redazione di un PUO, potranno essere previste quote di nuova edificazione per finalità turistiche e di servizio, complementari turistiche, sportivo-ricreative e didattiche, condizionate al contestuale recupero

delle strutture esistenti. Il dimensionamento delle nuove strutture deve esprimersi attraverso uno specifico studio di fattibilità economica e sostenibilità ambientale; ...

La zona al contorno che corrisponde al 68% del totale per complessivi 143698 mq ricade nell'ambito dell'articolo 22-B della normativa di PUC Territori non insediabili - di valore ambientale

Si riporta stralcio della normativa

Art. 22 - Territori non insediabili

1. In relazione agli specifici caratteri paesistico-ambientali, vegetazionali e geomorfologici sono individuati quali territori non insediabili i seguenti sottoambiti

a) di valore paesistico-ambientale e vegetazionale

- comprende le aree boscate, quelle limitrofe al Parco delle 5 Terre di valore paesistico-ambientale. Sono consentite:

- le attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alle L.R. n. 22/84, 35/85 e dal Regolamento Regionale n. 2/93 e successive modifiche e integrazioni;

- le attività di riqualificazione ambientale finalizzata al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche ed estetiche del territorio;

- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;

- Sono consentite esclusivamente strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;

b) di valore ambientale

- comprende il sistema delle aree boscate della collina. Oltre alle attività di cui alla precedente lettera a), sono consentite:

- le trasformazioni delle superfici boscate in agricole ad esclusivo indirizzo arboreo secondo le modalità previste dall'art. 35 della L.R. n. 22/84 e s.m.;

- le attività agricole di cui al precedente [Art. 21](#);

- il mantenimento di eventuali attività commerciali, artigianali e di servizio esistenti;
- le strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;

Ricade nell'Organismo territoriale elementare 6A Valdurasca

Assetto insediativo ANI MA - Area non insediata a regime normativo di Mantenimento di cui si riporta la normativa

Art. 52

Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-[MA](#))

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME DI ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004 art.142 per 175396 mq pari all'83%

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art.142 per 211320 mq pari al 100%

Limite bacino idrografico fiume Magra per 211320 mq pari al 100%

Limite bacino idrografico fiume Magra – Salvaguardia 94%

Distanze dai corsi d'acqua del reticolo idrografico regionale approvato con D.G.R. 1280/2023

Fascia di rispetto PdB regionale Ambito 20 (verificare art. 8, norme di attuazione del Piano di Bacino) per 84528 mq pari al 40% Fascia di rispetto PdB Fiume Magra (verificare art. 21, norme tecniche di attuazione del Piano di Bacino) per il 40 % pari a 84528 mq e Fascia di inedificabilità assoluta (verificare art. 4 e 5, R.R. n. 1/2016) per il 14% pari a 295858 mq.

Fascia di riassetto fluviale

Pericolosità idraulica media Pericolosità idraulica media -Aree inondabili con Tr=200 anni per il 5 % pari a 10566

Pericolosità idraulica molto elevata per il 4% pari a 8453 mq

Pericolosità geomorfologica bacino fiume Magra per il 5% pari a 10566 mq

Aree a diversa pericolosità geomorfologica Fascia riassetto fluviale ai sensi art. 17 delle norme pari al 5% per 10566 mq

Aree a rischio incendio L. 47/75 e L.R. 22/84 Aree a rischio incendio 42% per 88754 mq

R.D. 3267/23 Vincolo Idrogeologico

	R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico	100%	211320 mq.
--	------------------------------------	------	------------

Carta del rischio di incendi boschivi a livello comunale - D.G.R. 274/2024

	Classi di rischio incendi boschivi valido da novembre a aprile - livello 4	100%	211320 mq.
	Classi di rischio incendi boschivi valido da maggio a ottobre - livello 4	100%	211320 mq.
	Classi di rischio incendi boschivi annuali - livello 4	100%	211320 mq.

DESTINAZIONE GEOLOGICA

Zona

zona militare	classe zona militare	99%	209207 mq.
c1	classe c1	1%	2113 mq.
c0	classe c0	0%	0 mq.

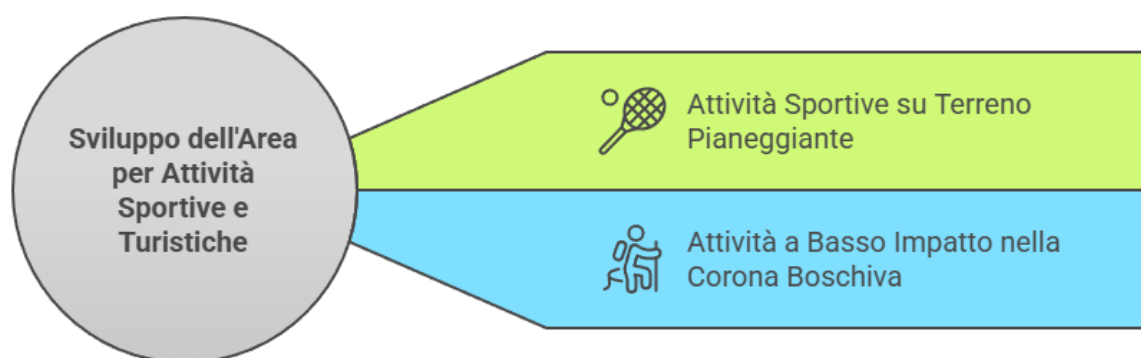
3. Linee di indirizzo progettuali

Le caratteristiche dell'area, la sua posizione topografica, la morfologia e le indicazioni contenute nei piani urbanistici suggeriscono la realizzazione di un polo dedicato ad attività sportive e turistiche, da progettare e realizzare in armonia con l'ambiente circostante.

Attività sportive

Le attività sportive proposte potranno essere suddivise in due tipologie, in base alla conformazione del territorio:

- **Area pianeggiante centrale:** destinata a discipline che richiedono una infrastrutturazione, come rugby, baseball, calcio, tennis, padel, basket pallavolo, ...
- **Corona perimetrale boschiva:** caratterizzata da una maggiore acclività e da vincoli urbanistici più stringenti, verrà destinata ad attività a basso impatto ambientale. Tra queste si prevedono percorsi pedonali, percorsi per mountain bike e/o altre discipline che non necessitano di infrastrutture invasive.



Attività turistico-ricettive

Si propone una soluzione ricettiva di tipo misto, che prevede:

- Il recupero e la riqualificazione di buona parte volumi esistenti, con possibilità di demolizione e ricostruzione ove non risultasse possibile la ristrutturazione.
- La realizzazione di nuove strutture ricettive in aggiunta a quelle esistenti.
- Un'area dedicata al **glamping**, per un'offerta turistica sostenibile e immersa nella natura.
- La creazione di un'area ristorante e un punto accoglienza situati in prossimità dell'ingresso.
- La conservazione e il restauro di un congruo numero di "casematte", che manterranno la loro configurazione originale come elementi di valore storico

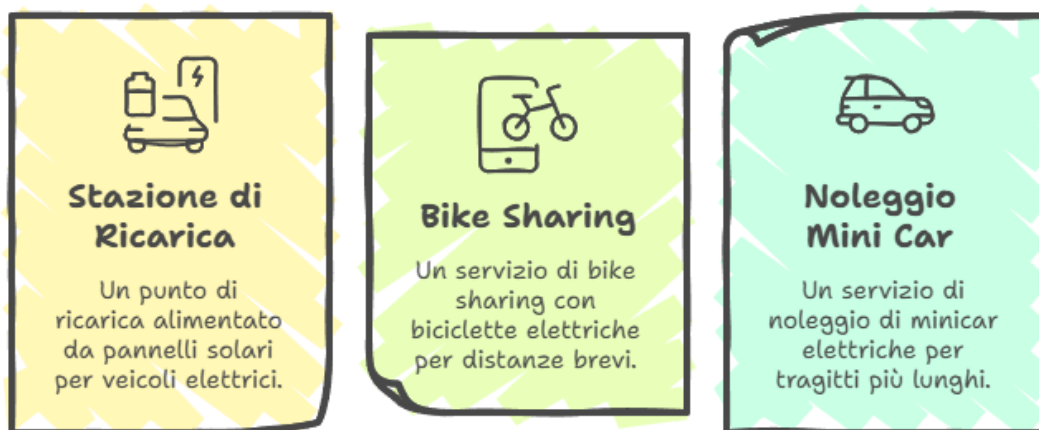


Polo della mobilità sostenibile

A supporto del progetto, è prevista la realizzazione di un polo dedicato alla mobilità sostenibile, che comprenderà:

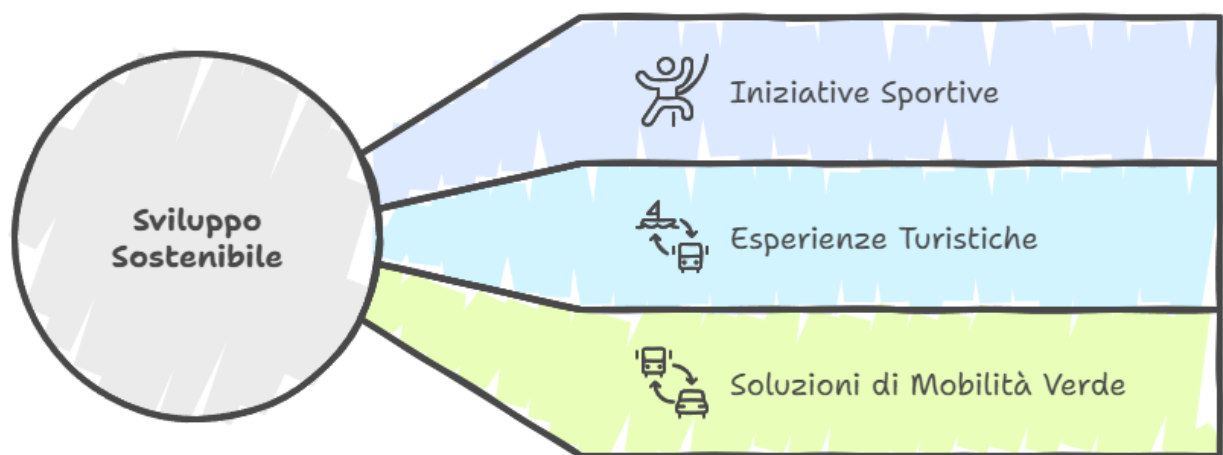
- Un punto di ricarica per veicoli elettrici alimentato da pannelli fotovoltaici.
- Un servizio di bike sharing con biciclette elettriche per gli spostamenti nell'area (raggio 0-3 km).
- Altri veicoli sempre a servizio del polo turistico/ricettivo (es. minicar, scooter elettrici, mountain bike, biciclette...)

Servizi di Mobilità Elettrica



In estrema sintesi il Piano di sviluppo della ex Polveriera di Valdurasca punta a recuperare l'area attualmente in totale disuso, attraverso una progettazione che integri sport, turismo e mobilità "green", nel pieno rispetto dell'ambiente e delle peculiarità del sito attraverso forme sviluppo sostenibile.

Il piano di sviluppo, (condizione necessaria ai fini dell'ammissibilità della domanda), deve prevedere il rispetto del "principio di non arrecare un danno significativo all'ambiente (DNSH)", ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852.



4. Un'ipotesi di sistemazione dell'area

Premesse

La presente manifestazione di interesse ha quale obiettivo la individuazione di soggetti interessati ad attivare forme di PPP (Partenariato Pubblico Privato) con il Comune della Spezia: si precisa a tal proposito che:

- gli accordi saranno attivati nei modi e nelle forme previste dalle vigenti normative in materia;
- tali accordi potranno essere attivati nel caso in cui il Comune della Spezia risultasse aggiudicatario del bando emanato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- le proposte **impegnano l'offerente ma non impegnano il Comune della Spezia** il quale potrà decidere di accettare la proposta stessa nei modi di legge ovvero di non dare alcun seguito e in questo caso l'aggiudicatario non potrà in alcun modo pretendere alcun ristoro o rimborso per le attività svolte o per quelle progettate.

Tale proposta non deve considerarsi tassativa, ma definisce una possibile modalità di intervento che si ritiene in prima analisi compatibile con la normativa esistente (fatti salvi gli approfondimenti da svolgere nelle successive fasi di progettazione) e quindi descrive a livello di schema le tipologie di impianti sportivi da realizzare e il loro numero, la tipologia e numero di strutture e volumi da prevedere per la parte turistica, ...

Precisate al capitolo primo le caratteristiche dell'area oggetto del presente piano di sviluppo, al capitolo secondo la normativa urbanistica e i relativi vincoli e al capitolo terzo quelle che sono le linee di indirizzo e gli obiettivi progettuali, si fornisce una possibile proposta di intervento.

Potranno pertanto avanzarsi proposte che si discostano dalla presente fermo restando l'obiettivo generale del piano di sviluppo già descritto in precedenza e che rispondano comunque adeguatamente agli indirizzi forniti dal bando dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Si prevede la realizzazione di 4 interventi, (si ricorda che ogni singolo intervento **deve prevedere il rispetto del “principio di non arrecare un danno significativo all’ambiente (DNSH)”**, ai sensi dell’articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852):

- a. Infrastrutturazione dell’area
- b. Impianti sportivi
- c. Strutture turistico ricettive
- d. Polo della mobilità sostenibile

DESCRIZIONE SOMMARIA INTERVENTI

- a. Infrastrutturazione dell’area

Questo intervento deve considerarsi propedeutico e preliminarmente necessario ad ogni possibile tipologia di realizzazione sull’area e deve prevedere:

- Una pulizia vegetazionale con decespugliamento della vegetazione infestante senza interventi sulle alberature
- Rimozione di parti di amianto presenti sugli edifici
- Rimozione dei rifiuti presenti sull’area e loro smaltimento alle discariche autorizzate
- Realizzazione della viabilità di distribuzione interna (si precisa che preliminarmente dovranno essere recuperati i sentieri e le viabilità esistenti mantenendoli nel loro stato e gli eventuali nuovi - da ridurre al minimo in estensione - si dovranno realizzare nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e DNSH);
 - o Scavi per la realizzazione delle fondazioni stradali
 - o Scavi a sezione obbligata per la realizzazione delle reti di servizi e posa delle tubazioni
 - o Realizzazione delle fondazioni stradali
 - o Realizzazione di strati di usura della pavimentazione
- Posa degli impianti a rete (fognature, energia elettrica, reti dati)
- Realizzazione area di parcheggio comune
- Fornitura e posa impianto di illuminazione stradale
- Piantumazione nuove essenze arboree

b. Impianti sportivi

Questo intervento ha quale obiettivo la realizzazione di una struttura polisportiva capace di raccogliere atleti e appassionati in ambito provinciale ed extraprovinciale.

Oltre a soddisfare le esigenze sportive le strutture potranno anche essere utilizzate dai fruitori della attività turistico ricettiva andando ad integrarne il suo valore e la sua attrattività.

Si prevedono:

- Abbattimento alberature che interferiscono con la realizzazione degli impianti sportivi fermo restando che il progetto dovrà almeno mantenere il solito numero di alberature ripiantumando le esistenti in altre posizioni compatibili con il layout del progetto
- Realizzazione dei seguenti impianti sportivi
 - o 1 campo da baseball
 - o 2 campi da basket/pallavolo
 - o 1 campo da calcio a 7
 - o 1 campo da calcio a 5
 - o 4 campi da padel
 - o 2 campi da tennis
 - o 1 campo da rugby con spogliatoi e tribune
 - o 1 percorso mountain bike a corona dell'area
- Spogliatoi e tribuna nel camp da rugby
- Piantumazione con nuove alberature

c. Strutture turistico ricettive

- Ristrutturazione di tutte le "casematte" esistenti non interferenti con le aree sportive
- Realizzazione di un edificio ristorante reception ottenuto recuperando edificio esistente
- Nuova piscina presso ristorante
- Realizzazione di strutture per il glamping a corona dell'area sportiva

d. Polo della mobilità sostenibile

- Realizzazione di edificio presso l'area di ingresso da adibire a ricovero veicoli a due ruote e punto di ricarica;
- Acquisto di veicoli di mountain bike per il noleggio e utilizzo in loco;
- Acquisto di veicoli elettrici per la mobilità di breve e medio raggio (biciclette, quadricicli leggeri, minicar, ...) da noleggiare

COSTI

In questa fase si possono ipotizzare degli ordini di grandezza: alla ricezione delle proposte di cui alla presente manifestazione di interesse e prima dell'invio della proposta alla Presidenza del Consiglio dei Ministri potranno essere redatti dei quadri economici di migliore approssimazione.

		Costi espressi in M€ (milioni di euro)
Intervento		Totale
a	Infrastrutturazione area	2,2
b	Impianti sportivi	5,8
c	Strutture turistiche ricettive	6,3
d	Polo mobilità	0,7
	Totale	15,0

L'onere della gestione delle opere realizzate dovrà intendersi a carico del privato.

Allegati: documentazioni relative alla provenienza

Ex Polveriera in località Valdurasca trasferimento gratuito a favore del Comune della Spezia ai sensi dell'ex art. 56 bis D.L. 69/13 conv. L. 98/13

- Decreto dell'agenzia del Demanio
- Visure catastali
- Immagini fotografiche e carte tecniche



Direzione Regionale Liguria

Genova, 21/04/2016
Prot. n. 2016/ 4422 /DR

R
 on
 on
 cui
 bili
 le
 sito
 al
 del
 sta
 n.
 solo
 con
 "Ex
 ato
 da
 che
 ella
 " è
 t. 5,

- o VISTO l'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98 che disciplina il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'art. 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85;
- o VISTO l'art. 5, c. 4 che prevede l'attribuzione agli Enti territoriali dei beni immobili comunque in uso al Ministero della Difesa non ricompresi tra quelli utilizzati per le funzioni di difesa e sicurezza nazionale;
- o VISTO che la suddetta norma non prevede la sdemanializzazione quale requisito per il trasferimento a titolo gratuito agli enti territoriali dei beni appartenenti al demanio pubblico militare;
- o VISTO in particolare il comma 2 del citato art. 56 bis che prevede che l'Agenzia del Demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento, procede a detto trasferimento con un proprio provvedimento;
- o VISTA l'istanza inoltrata all'Agenzia del Demanio in data 8/11/2013 – pratica n. 1657, con la quale il Comune della Spezia ha richiesto il trasferimento a titolo gratuito, ai sensi dell'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98, del compendio denominato "Ex Deposito Munizioni di Valdurasca", ubicato nel Comune della Spezia, identificato con ID 5342 del demanio pubblico militare, al fine di destinare lo stesso a bene da valorizzare in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione, anche mediante il conferimento ai fondi immobiliari, nell'interesse diretto od indiretto della collettività;
- o VISTO che il compendio denominato "Ex Deposito Munizioni di Valdurasca" è inserito nell'elenco dei beni immobili in uso al Ministero della Difesa di cui all'art. 5, c. 4 del D.Lgs n. 85/2010 identificato con ID 5342;

- VISTA la nota prot. n. 8544 del 10/09/2015 con la quale la Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento in proprietà del compendio in esame, ha rilasciato parere favorevole al trasferimento a titolo non oneroso, ai sensi del citato art. 56 bis, al Comune della Spezia del compendio sopra descritto, previa verifica di interesse culturale ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale con atto n. 40 del 12/10/2014, con il quale è stata deliberata la richiesta di attribuzione a titolo non oneroso del compendio denominato "Ex Deposito Munizioni di Valdurasca" (nr. 08 progressivo della Delibera);
- VISTA la nota prot M_D GGEN 0006600 del 12/03/2015 con la quale il Ministero della Difesa ha autorizzato la riconsegna degli immobili indicati nell'elenco in cui è compreso il compendio denominato "Ex Deposito Munizioni di Valdurasca" individuato con ID 5342;
- VISTO il provvedimento prot. n. 1992 del 01/04/2016 con il quale il Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo dichiara che l'immobile non presenta i requisiti di interesse previsti dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- VISTO il verbale, sottoscritto in data odierna, con il quale la Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio ha proceduto a prendere in consegna dall'Amministrazione Militare il compendio oggetto del presente decreto di trasferimento, consegnando lo stesso contestualmente al Comune della Spezia.

DECRETA

ART. 1

(Oggetto del trasferimento)

A decorrere dalla data del presente provvedimento l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto dello Stato, C.F. 80207790587 trasferisce, a titolo gratuito, al Comune della Spezia C.F. 00211160114, ai sensi dell'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98, la piena e assoluta proprietà del compendio denominato "Ex Deposito Munizioni di Valdurasca", ubicato nel Comune della Spezia.

Il compendio risulta distinto nel vigente catasto come segue:

Comune della Spezia:

CATASTO FABBRICATI:





Fg. 5 p.lla 224, zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 185,92;

Fg. 5 p.lle 6, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250 e 251 (mappali correlati tra loro), zona cens. 3, Categoria E/9, Rendita Euro 37.102,26;

il tutto come meglio identificato nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

Il suddetto compendio denominato "Ex Deposito Munizioni di Valdurasca", inserito nell'elenco dei beni immobili in uso al Ministero della Difesa di cui all'art. 5, c. 4 del D.Lgs n. 85/2010, è identificato con ID 5342 del demanio pubblico militare e in data odierna viene preso in carico dall'Amministrazione militare e contestualmente consegnato al Comune della Spezia.

ART. 2

(Trasferimento di proprietà, diritti, ragioni ed oneri)

Il trasferimento del compendio in proprietà al Comune della Spezia ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi.

L'immissione nel possesso giuridico da parte dell'Ente ed il subentro del medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi relativi al bene trasferito avviene dalla data odierna attraverso la sottoscrizione da parte del rappresentante dell'Agenzia del Demanio, nella persona del Responsabile dell'Unità Servizi Territoriali Liguria – Genova 3 Arch. Riccardo Blanco, e del Comune della Spezia di apposito verbale di consegna.

Il compendio oggetto di trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, entra a far parte del patrimonio disponibile del Comune della Spezia.

Eventuali attività di sgombero di rifiuti, masserizie e quant'altro eventualmente presente nel compendio, sono a carico del Comune della Spezia, rimanendo comunque esonerata l'Agenzia del Demanio anche da qualunque eventuale intervento di bonifica che si rendesse necessario.

L'Ente si impegna ad effettuare eventuali operazioni di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale relativamente agli immobili presenti sull'area oggetto di trasferimento.

Trattandosi di trasferimento di proprietà a titolo gratuito ai sensi dell'art. 1, comma 7, del D.L. n. 145/2013 non è necessario il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica da parte dell'Agenzia del Demanio. Il rilascio del suddetto Attestato, ai sensi della norma citata, è dovuto esclusivamente per i trasferimenti a titolo oneroso.



ART. 3

(Clausola di salvaguardia)

Trascorsi tre anni dal presente trasferimento, qualora all'esito di apposito monitoraggio effettuato dall'Agenzia del demanio risultasse che il Comune della Spezia non utilizzi il compendio oggetto del presente provvedimento, lo stesso rientrerà nella proprietà dello Stato nella situazione in cui si trova, senza che il Comune possa pretendere dallo Stato alcunché a qualsiasi ragione o titolo.

ART. 4

(Trascrizione e voltura)

Il presente provvedimento costituisce titolo per la registrazione, trascrizione e voltura che, ai sensi del primo comma dell'articolo 9, comma 1, del Decreto Legislativo n. 85 del 28 maggio 2010, è esente da ogni diritto, tributo e bollo.

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 della tabella allegato B del D.P.R. N. 642/1972.

Il contenuto dell'art. 3 sarà espressamente menzionato nella nota di trascrizione, ai sensi dell'art 2659 Codice Civile.

Il Direttore Regionale
Dott. Ernesto Alemanno



N° _____
SERIE _____
ADDI _____

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DELLA SPEZIA

REGISTRATO L. 6 MAG. 2016

N° 1741 SERIE 3

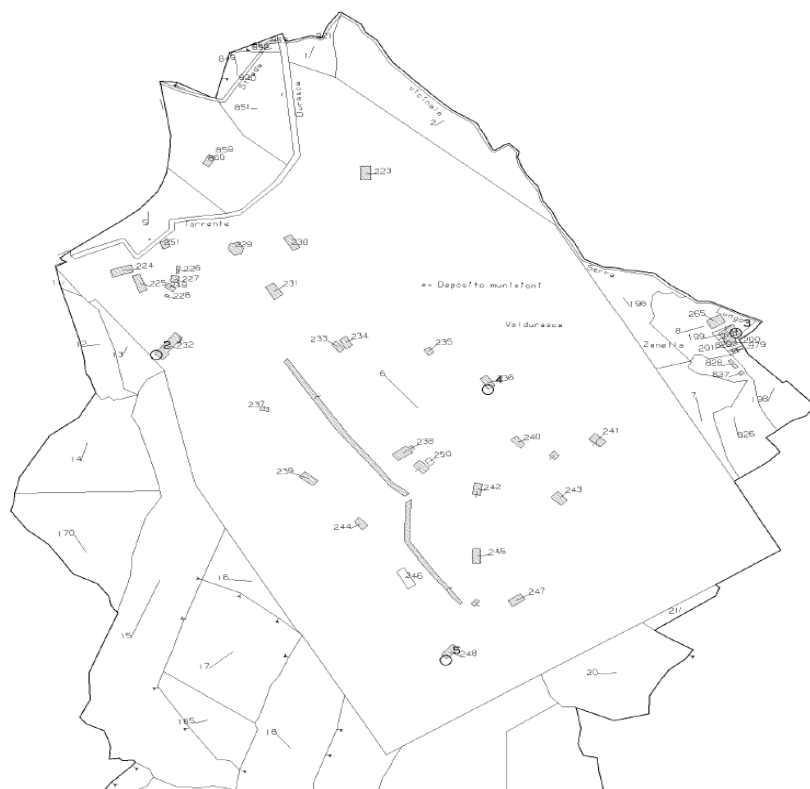
VERSATI €

IL DIRETTORE Provinciale
Michele MOLLETTA
Il Funzionario delegato alla firma

BIGGI Marianna

Foglio	Mappale	mq. catastali	Mappale	mq. catastali	Estremi atti di cessione
5	6	211.320	237	23	verbale di consegna
	223	119	238	142	prot. n. 2016/4422/DR del 21.04.2016
	224	130	239	115	atto rep. n. 62962 del 06.05.2016
	225	128	240	60	
	226	27	241	94	
	227	44	242	106	
	228	7	243	95	
	229	115	244	63	
	230	89	245	95	
	231	102	246	121	
	232	221	247	94	
	233	58	248	99	
	234	58	249	43	
	235	45	250	25	
	236	91	251	51	

estratto di mappa foglio 5 (fattore di scala non utilizzabile)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Data: 01/02/2025 Ora: 9.51.05 Segue
Visura n.: T47880 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LA SPEZIA (Codice:E463)
Catasto Terreni	Provincia di LA SPEZIA Foglio: 5 Particella: 6

Area di enti urbani e promiscui dal 29/11/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	5	6		-	ENTE URBANO	21 13 20				VERIFICA STRAORDINARIA del 29/11/1977 in atti dal 01/03/1978 (n. 33377)
Notifica							Partita	1		

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E463 - Foglio 5 - Particella 6/

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	5	6		-	BOSCO CEDUO 1	21 37 80		L. 299.292	L. 85.512	Impianto meccanografico del 02/01/1976	
Notifica						Partita	2932				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Data: 01/02/2025 Ora: 9.52.11 Segue
Visura n.: T48074 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LA SPEZIA (Codice:E463)
Catasto Fabbricati	Provincia di LA SPEZIA Foglio: 5 Particella: 6

INTESTATO

1	COMUNE DI LA SPEZIA sede in LA SPEZIA (SP)	00211160114*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 01/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	6 251 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250		3		E/9				Euro 37.102,26	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2015 Pratica n. SP0088521 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12528.1/2015)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Data: 01/02/2025 Ora: 9.52.11 Segue
 Visura n.: T48074 Pag: 2

			223									
--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/04/2016

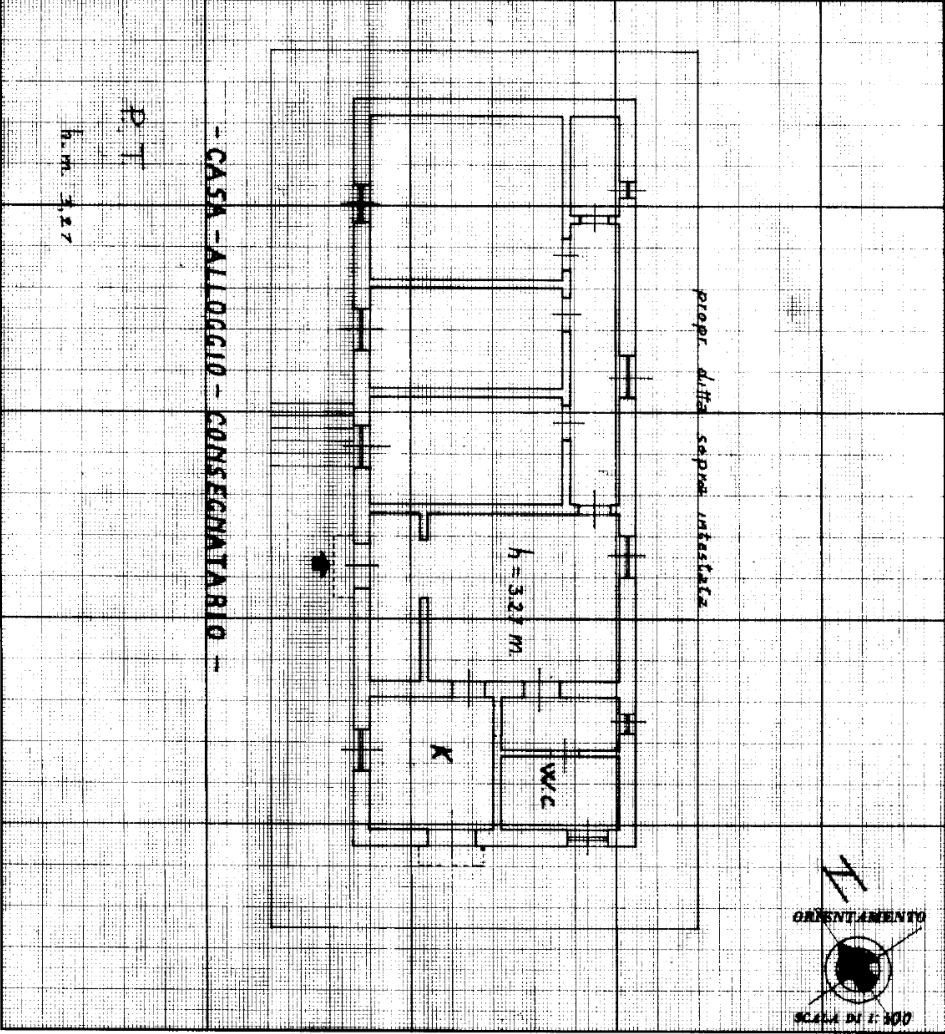
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LA SPEZIA sede in LA SPEZIA (SP)	00211160114*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/04/2016 Pubblico ufficiale ERNESTO ALEMANNO DIR. GEN Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 62962 - TRASFERIMENTO GRATUITO A FAVORE DEL COMUNE EX ART. 56 BIS D.L. 69/13 CONV. L. 98/13 Trascrizione n. 2515.1/2016 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 12/05/2016			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO-RAMO DIFESA ESERCITO		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 21/04/2016
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		L. 15
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 645)		
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>LA SPEZIA</u> Via <u>LOC. VALDURASCA</u>		
Ditta <u>DEMANIO - MINISTERO - DIFESA - ESERCITO;</u>		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>LA SPEZIA</u>		
		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA PROT. N°	Compilata dal <u>UFF. LAVORI GENIO</u> MILITARE <u>(Ditta, per le opere di)</u> Iscritto all'Albo de <u>///</u> della Provincia di <u>///</u> DATA <u>///</u> Firma: <u>COLONNELLO DIRETTORE</u> <u>(Dacquisti Genio)</u>	

Ultima planimetria in atti

Fotografie tratte da: http://www.cittadellaspazia.com/fotogallery/Nell-ex-polveriera-della-Valdurasca-2222_1.aspx



ALTRI DATI TECNICI

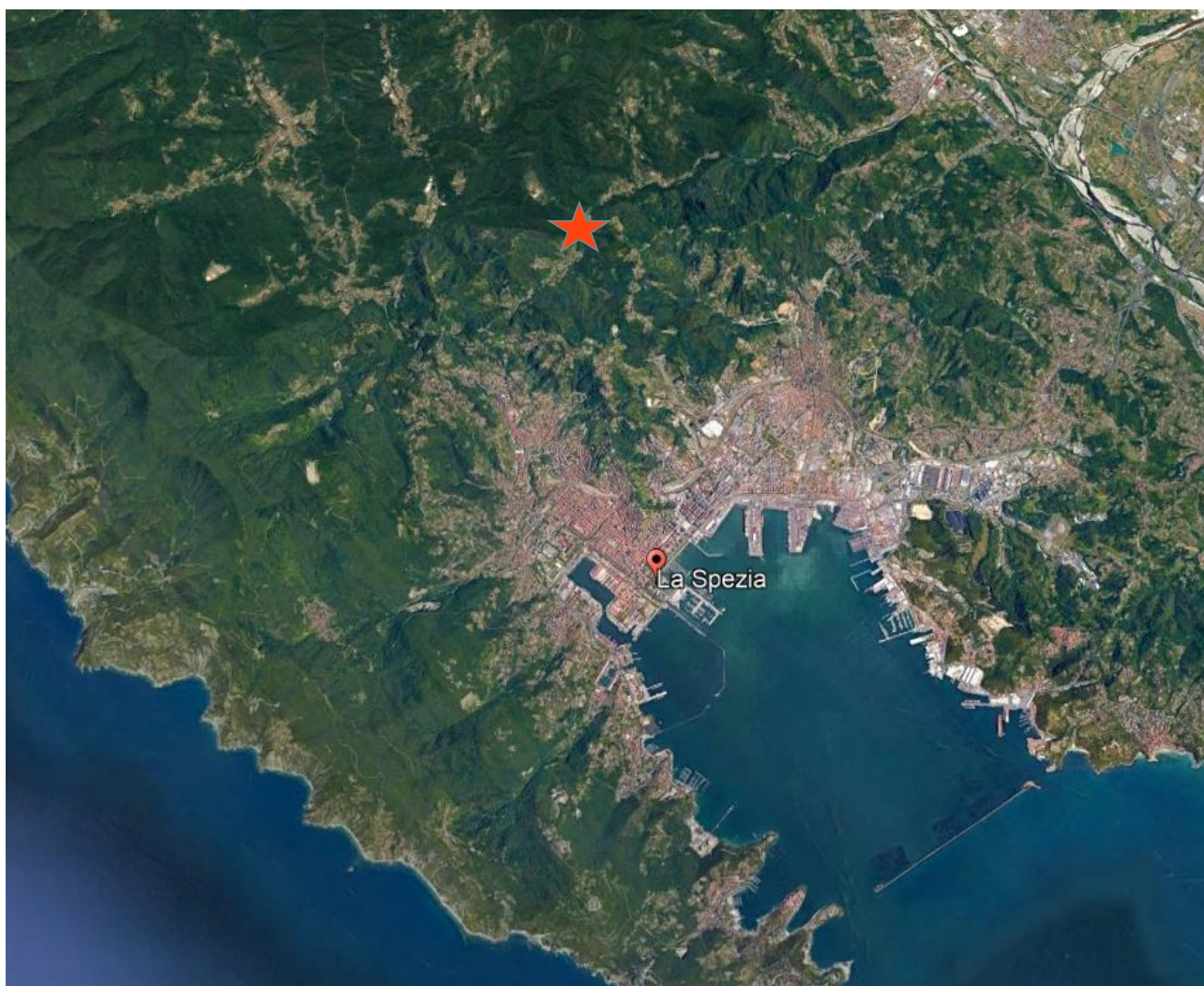


Immagine satellitare di Google.it del Comune ed ubicazione del sito

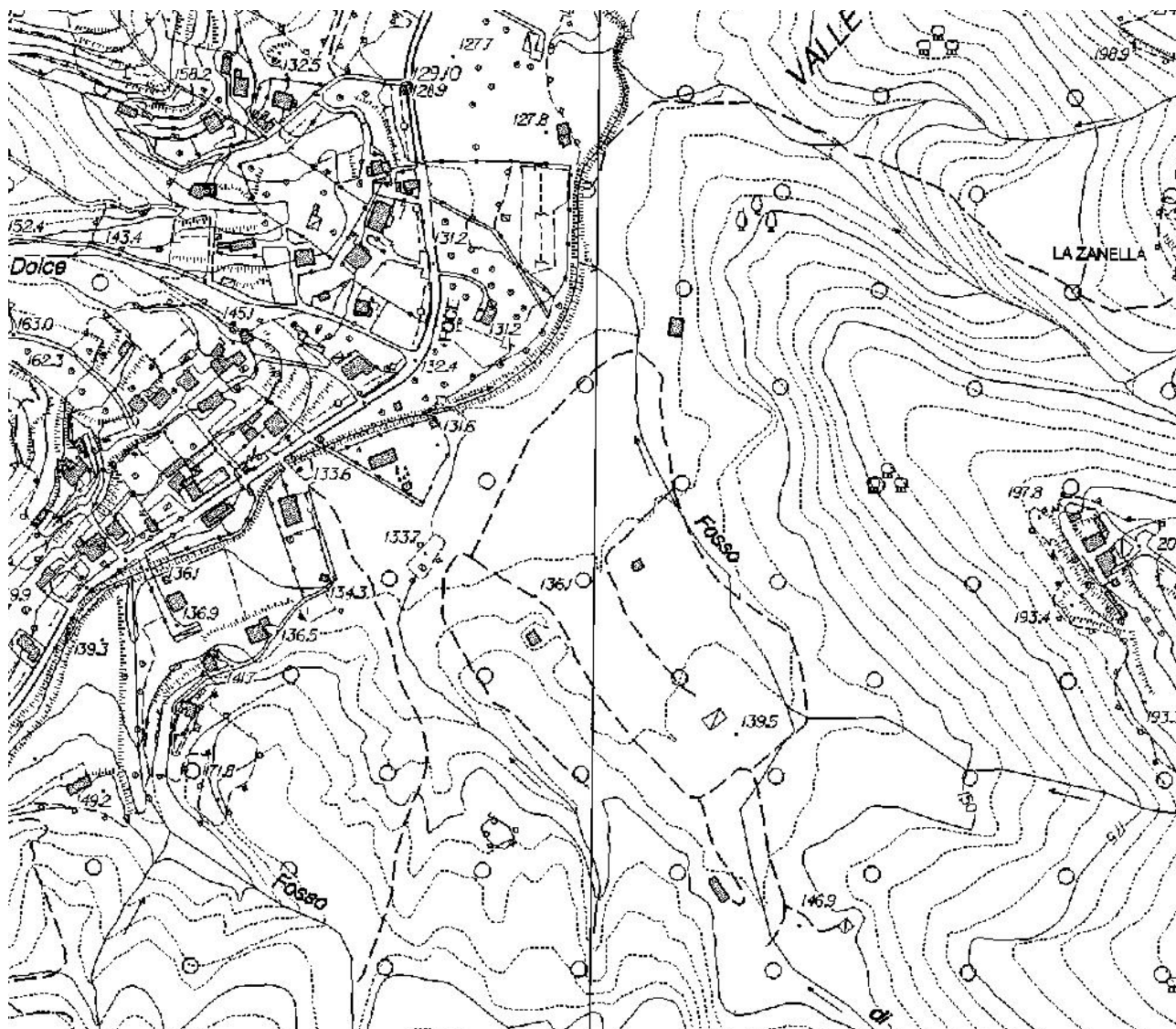
 Ubicazione della Polveriera di Valdurasca



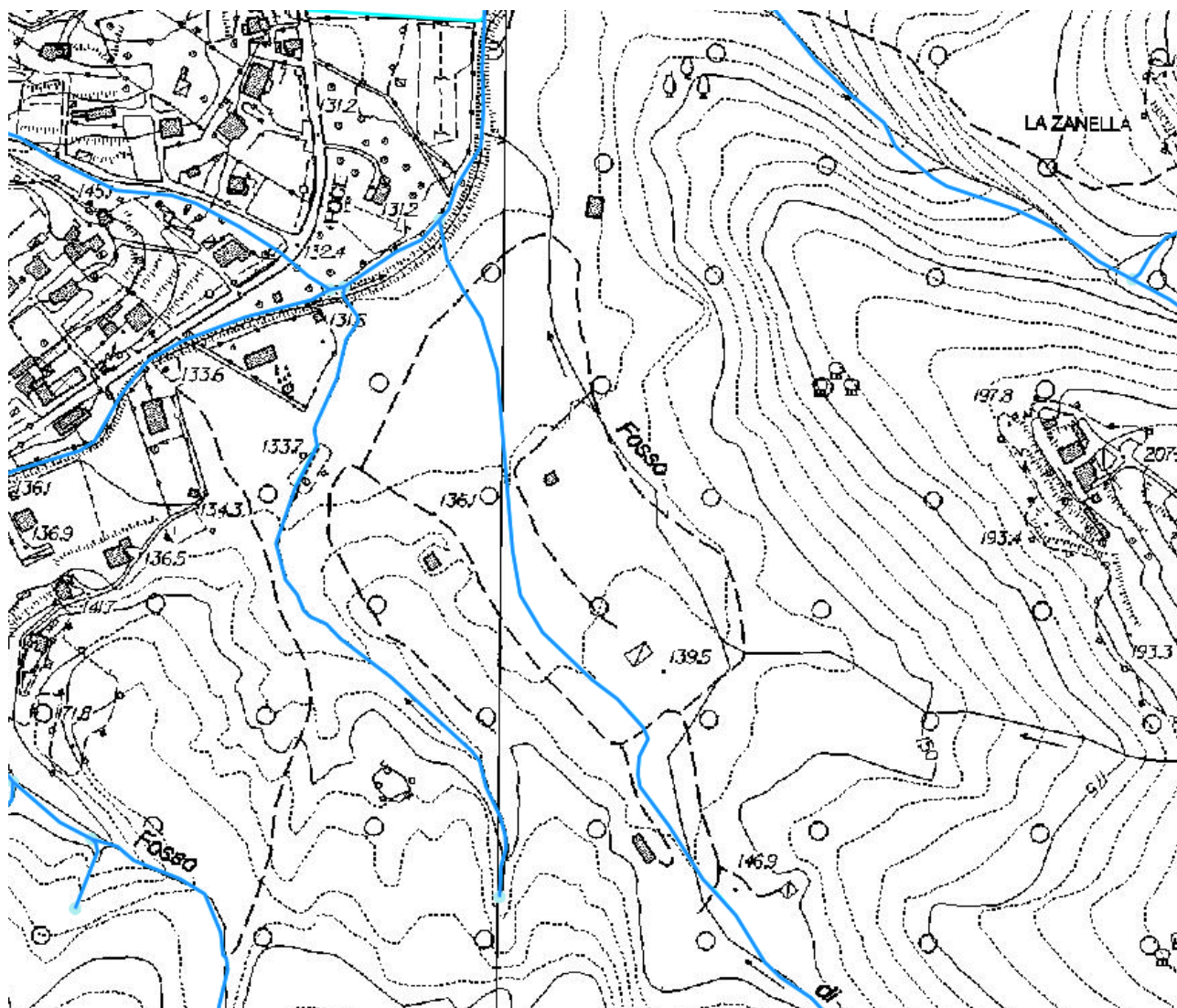
Immagine satellitare di Google.it



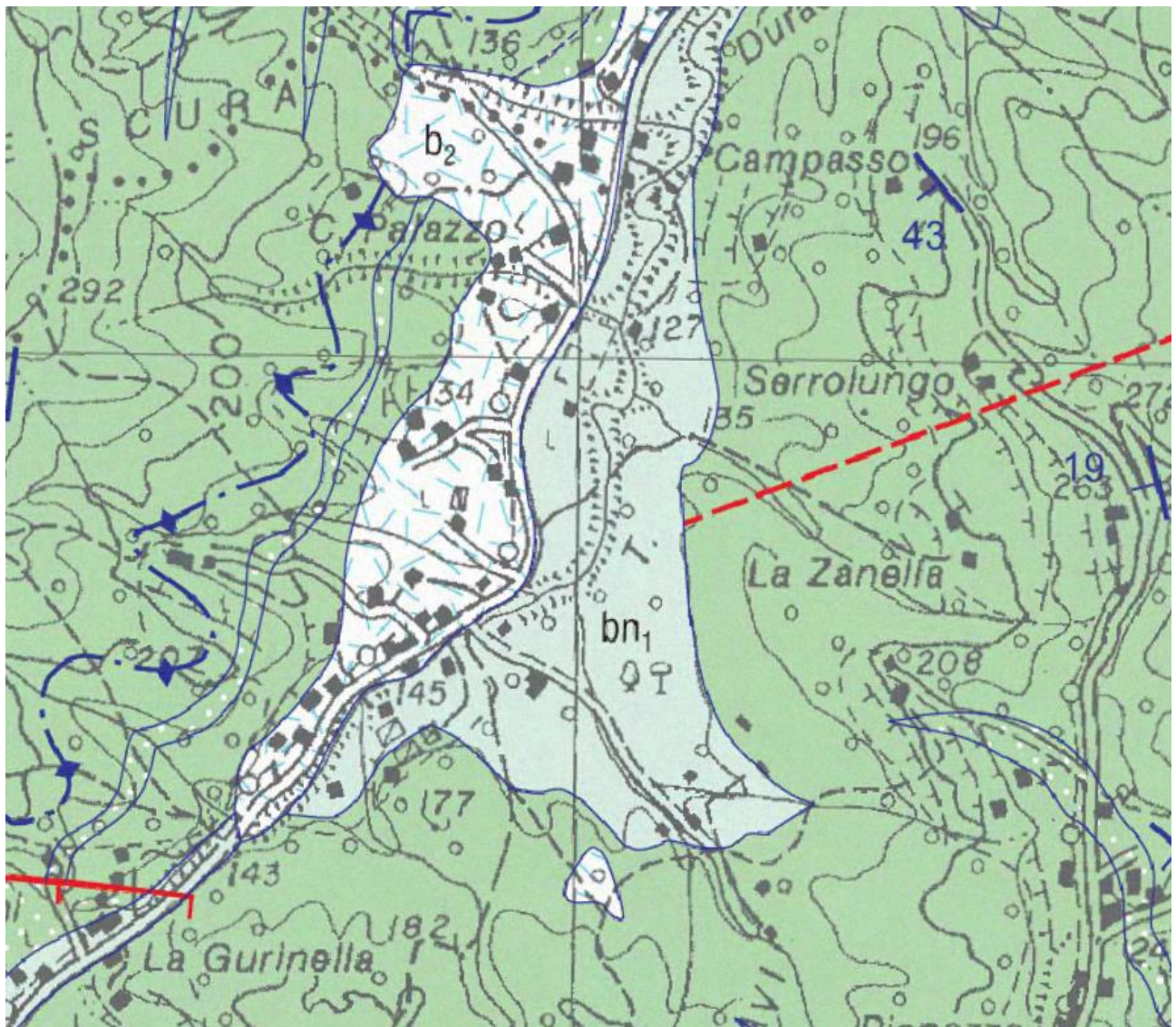
Ingresso dell'area



CTR 1:10000 da Geoportale Regione Liguria



Idrografia superficiale - da Geoportale Regione Liguria



Carta Geologica dell'Areale

Legenda

Got – Arenarie del Monte Gottero

Bn1 – depositi di fondovalle

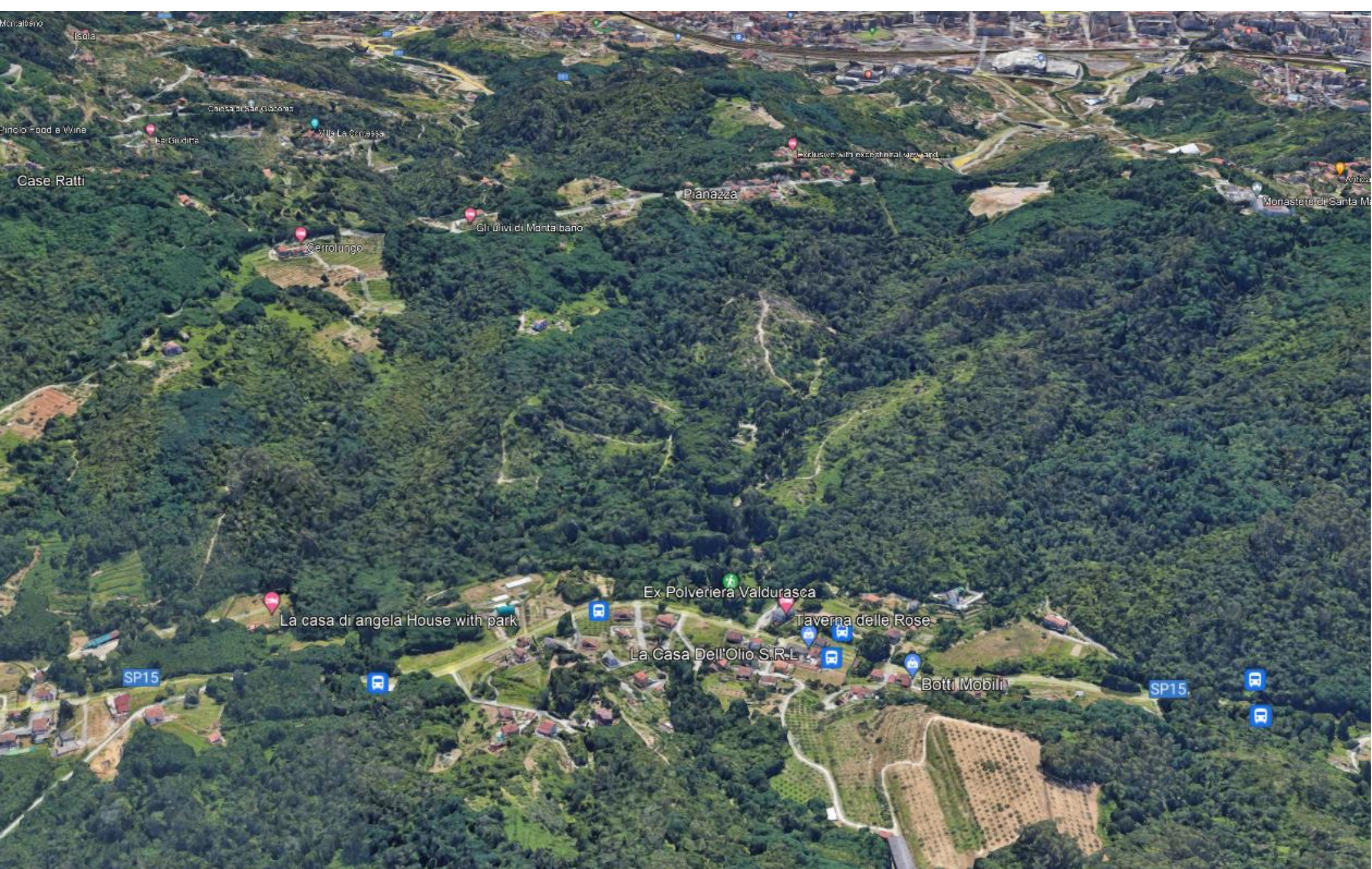


immagine 3D dell'areale – da Google Maps