

ACCORDO DI COLLABORAZIONE

Legge 7 agosto 1990 n. 241 - articolo 15

Programma di valorizzazione territoriale, recupero e riutilizzo a fini turistici del

“Compendio ex Militare di Punta Rossa”

nel Comune di La Maddalena - Isola di Caprera

La Regione Autonoma della Sardegna (C.F. 80002870923), rappresentata dall'Ing. Valentina Flore, in qualità di Direttore generale della Direzione enti locali e finanze dell'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, (di seguito Amministrazione regionale)

e

l'Amministrazione comunale di la Maddalena (C.F. 82004370902), rappresentata dall'Arch. Manuela Angela Sanna, in qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica (di seguito Comune),

PREMESSOCHE

- la Regione ritiene il patrimonio regionale una risorsa per lo sviluppo economico, sociale e culturale dell'Isola e strumento di crescita e sviluppo per l'economia territoriale, nonché fattore di valorizzazione e diffusione delle identità locali;
- i beni del demanio e patrimonio pubblico ricadenti nel Comune di La Maddalena, rappresentano un patrimonio di inestimabile valore per la comunità locale e per l'intera isola e più in particolare rivestono rilevante interesse paesaggistico - ambientale e storico culturale, alcuni di essi suscettibili di essere utilizzati a favore di politiche di salvaguardia e gestione ambientale e altri a favore dello sviluppo locale per la crescita e l'occupazione;
- la Regione e il Comune condividono la necessità di operare sinergicamente nella elaborazione dei programmi e piani operativi d'intervento secondo gli indirizzi e la filosofia di uno sviluppo partecipato di gestione dei beni;
- il Piano Regionale di Sviluppo (PRS) 2020-2024, indirizza verso un grande progetto di valorizzazione dei beni culturali e del ricco patrimonio immobiliare, da attuare attraverso azioni coordinate e sinergiche definite con gli attori territoriali in un'ottica di sistema integrato che comprenda, oltre alla riqualificazione materiale del bene, la sua valorizzazione in funzione dello sviluppo del territorio interessato e dell'identità culturale;
- la Regione Autonoma della Sardegna, conformemente ai principi enunciati nel Piano Regionale di Sviluppo 2020-2024 ha inteso avviare un intervento sistemico di valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare, ponendosi come obiettivo la rigenerazione dei propri immobili di pregio abbandonati attraverso interventi di riqualificazione funzionale e strategica;

- il Compendio “Punta Rossa”, ubicato in Comune di La Maddalena – Isola di Caprera, veniva dismesso e consegnato dall’Agenzia del Demanio alla Regione Autonoma della Sardegna con verbale del 26 febbraio 2009 (Prot. RAS 7662 del 27.02.2009), e trasferito definitivamente con Elenco n. 1/2016, prot. n. 8754/2016, ed Elenco n. 2/2016, ai sensi dell’articolo 14 Legge Cost. 3/1948, verbali del 17 febbraio 2020 con cui l’Agenzia del Demanio procedeva alle operazioni di formale consegna dei cespiti alla Regione Autonoma della Sardegna;
- con Delibera di Giunta Regionale n. 45/17 del 02.08.2016 si avviava l’*iter* amministrativo per gli interventi di rilancio socio - economico e per la valorizzazione del territorio nel Comune di La Maddalena, anche ai sensi della Legge Regionale n. 45/1989, articolo 20, comma 9-*bis* (oggi art. 20-*bis*, comma 2 lett. c), riconoscendo l’interesse generale e la rilevanza regionale *“al completamento delle opere ed il recupero conservativo delle strutture presenti nel comprensorio di Punta Rossa sull’isola di Caprera e la sua riqualificazione a fini turistici e ambientali”* e si dava mandato all’Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica di condividere con il Comune di La Maddalena la predisposizione di un programma operativo per l’attuazione degli interventi;
- il Comune di La Maddalena con Delibera di Consiglio Comunale n.53 del 31 luglio 2018 deliberava di:
 - *dare nuovo impulso all’economia isolana legata al turismo, nelle sue più variegate forme, tra cui il turismo sportivo e valorizzando l’immagine dell’arcipelago, non solo come località di vacanza legata alla fruizione della risorsa naturale nel periodo estivo, ma anche attraverso la valorizzazione del suo patrimonio culturale, storico ed architettonico, affinché possa diventare un polo di attrazione a livello internazionale, stimolando la destagionalizzazione;*
 - *prevedere nuovi e qualificati insediamenti e strutture ricettive, che diano risposta alle esigenze del turismo moderno, nazionale ed internazionale, sia attraverso la riqualificazione e riconversione del patrimonio edilizio esistente, sia pubblico che privato, sia prevedendo nuove espansioni in zone già edificate o in adiacenza ad esse;*
 - *dare vita al “Progetto Caprera”, finalizzato a trasformare l’isola di Caprera in un “parco-sistema organizzato” di erogazione e fruizione di servizi connessi al turismo ecosostenibile, ambientale, culturale, sportivo, nelle sue varie forme, che valorizzi i sentieri e introduca forme di mobilità sostenibile, che punti alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di tutte le strutture esistenti per finalità turistica, ricreativa, culturale, prevedendo necessariamente la dotazione delle principali infrastrutture, conservando la naturalità del paesaggio, affinché diventi modello e riferimento di sviluppo ecosostenibile, di esempio per le altre realtà, a livello nazionale ed internazionale.*
- la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, verificato l’interesse storico e culturale, ha emesso il Decreto di vincolo

n. 147 del 28/11/2018 ai sensi dell'art. 10, comma 1, e art. 10, comma 3, lett. a), lett. d), e art. 13 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. e successivamente con Decreto di Rettifica n. 17 del 14/03/2019 e con Decreto n. 57 del 03.06.2019 ha rilasciato l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 57-bis del D.Lgs n. 42/2004 per la concessione in uso del Compendio;

- con Delibera di Giunta Regionale n. 45/21 del 14.11.2019 (*“Attuazione interventi per il rilancio socio economico e la valorizzazione del territorio nel Comune di La Maddalena. Concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge n. 410/2001, del bene del patrimonio immobiliare regionale denominato “Compendio Ex Militare di Punta Rossa”, Isola di Caprera nel Comune di La Maddalena.”*) veniva dato mandato alla Direzione generale degli Enti Locali e Finanze di avviare una procedura di gara per la concessione/locazione di valorizzazione del complesso immobiliare regionale denominato Compendio Militare di Punta Rossa”;
- con Delibera di Giunta Regionale n. 7/12 del 26.02.2021 si rilevava una ben maggiore estensione del Compendio di Punta Rossa rispetto alla Deliberazione sopra citata e si dava il mandato al fine di avviare un processo di rigenerazione del complesso immobiliare dismesso, anche attraverso il riconoscimento di nuove funzioni e destinazioni d'uso quali turistico-ricettivo e/o direzionali, da individuare nel rispetto delle caratteristiche storico artistiche, paesaggistiche e ambientali degli immobili, attraverso anche le necessarie interlocuzioni con gli Enti preposti;
- alla luce della Delibera di Giunta Regionale n. 7/12 del 26.02.2021 con nota n.40740 del 27/09/2021 è stato dato avvio alla procedura di Verifica di Interesse Culturale, relativa ai beni ricadenti nel promontorio;

RICHIAMATI

- l'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 (convertito con modificazioni in Legge 23 novembre 2001 n. 410) rubricato “Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione”, la cui previsione normativa è estesa, tra gli altri, anche a Province, comuni ed altri Enti locali ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 (convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133) e la cui applicabilità a favore della Regione Autonoma della Sardegna è consentita dalle previsioni di cui all'art. 57 dello Statuto speciale, approvato con legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3;
- l'articolo 6 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 - “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, definisce la valorizzazione del patrimonio culturale quale insieme di attività finalizzato alla promozione della conoscenza e ad assicurare le migliori condizioni di

utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio, da attuarsi in forme compatibili con la tutela e in modo tale da non pregiudicarne le esigenze;

- la disciplina recata dal succitato Decreto prevede molteplici forme di collaborazione fra soggetti pubblici e privati in ordine all'organizzazione della fruizione e valorizzazione del patrimonio culturale;

CONSIDERATO CHE

- allo stato attuale, l'intero sistema è caratterizzato sia da un diffuso degrado strutturale degli immobili presenti, con conseguente necessità di un celere intervento di recupero e messa in sicurezza, al fine di arrestare il processo di crollo delle strutture già avviato, con rischio di scomparsa definitiva dell'intero complesso e della sua memoria storica;
- stagionalmente si verifica un'elevata ed incontrollata pressione insediativa, in particolare in relazione all'entità e le potenzialità che il sistema naturale e culturale è in grado di esplicitare;
- è necessario un significativo e innovativo processo di riqualificazione dell'area con carattere strategico, prioritario e urgente e che il progetto di valorizzazione del Compendio di Punta Rossa può assumere un ruolo chiave nelle strategie territoriali in quanto avvierebbe un importante processo di recupero del patrimonio culturale abbandonato garantendo un presidio ed un controllo del sito che attualmente è oggetto di flussi antropici difficilmente gestibili e monitorabili su aree che risultano particolarmente sensibili;
- che il sito in oggetto è caratterizzato da una evidente complessità, dettata dalla particolare morfologia, dal valore testimoniale/storico e dalle valenze paesaggistiche che lo connotano;
- la riqualificazione e valorizzazione del Compendio può rappresentare, un percorso virtuoso e potrebbe costituire un punto di partenza per la valorizzazione dell'intera isola di Caprera volta alla creazione di un "parco sistema organizzato" di erogazione e fruizione di servizi connessi al turismo ecosostenibile, ambientale, culturale, sportivo, nelle sue varie forme, affinché diventi modello e riferimento di sviluppo ecosostenibile;
- l'Amministrazione regionale intende avviare una procedura di gara per la concessione/locazione di valorizzazione del complesso immobiliare ricorrendo a forme efficaci di partenariato pubblico-privato a supporto dell'obiettivo primario di valorizzazione del bene garantendo finalità coerenti con il valore culturale protetto.

TENUTO CONTO CHE

- si delinea un quadro progettuale estremamente sensibile e variegato in cui è necessario considerare una molteplicità di fattori garantendo il mantenimento della stretta relazione tra il costruito, la storia militare del complesso e gli aspetti naturali paesaggistici di estrema valenza;

- l'area è oggetto di attività di copianificazione tra la Direzione Generale dell' Urbanistica, il Comune di La Maddalena, Soprintendenza ai sensi dell' 49 delle NTA del PPR Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, in quanto bene paesaggistico Fortificazione (Repertorio del mosaico dei beni paesaggistici ed identitari COD identificativo n.370 e n.);
- il progetto di valorizzazione auspica il recupero architettonico delle strutture,dove possibile con riconversione attraverso il riconoscimento di nuove funzioni e destinazioni d'uso compatibili, volto al rispetto e tutela delle caratteristiche storico-artistiche, paesaggistiche e ambientali del contesto, garantendo la valorizzazione culturale dell'intero compendio;
- la programmazione in oggetto deve essere considerata come un progetto di valorizzazione territoriale che promuova il dialogo tra "cultura, ambiente e turismo", e non un progetto puntuale di recupero edilizio;

ACCERTATO CHE

- che è comune interesse delle Parti procedere con la valorizzazione del Compendio per la riqualificazione dell'isola di Caprera;
- che si intende addivenire alla sottoscrizione del presente Accordo di collaborazione ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241 del 1990 caratterizzato da un vincolo di scopo rispetto all'interesse pubblico, per la definizione condivisa degli obiettivi e delle strategie del progetto di valorizzazione, al fine di coordinare le iniziative tese a definire i moduli organizzativi più idonei per assicurare unitarietà di azione, efficienza e tempestività operativa e definire eventuali criteri da inserire nell'avviso di gara;
- per l'attuazione del programma di valorizzazione è imprescindibile la coerenza e la piena conformità dei nuovi usi e modalità con le previsioni dello strumento di pianificazione urbanistica;
- in considerazione della peculiarità e complessità del Programma, che richiede un'azione coordinata di più soggetti, tenuto conto dell'interesse pubblico del Programma così come precedentemente rappresentato e della necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'ambito denominato Compendio di Punta Rossa, le parti ritengono di promuovere forme di collaborazione;

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Premesse e allegati

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono,integralmente trascritte nel presente articolo.

Articolo 2

Oggetto e finalità

1. La finalità del presente Accordo è la definizione congiunta di obiettivi e strategie condivise per la valorizzazione del complesso immobiliare denominato “Compendio Ex militare di Punta Rossa - Caprera”, individuato nel Catasto dei fabbricati del Comune di La Maddalena al Catasto terreni Foglio 21 mappali A, 3, 4, 5,13, 27, 28 e al Catasto fabbricati Foglio 21 mappali A,1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 37, orientati a garantirne la più ampia forma di fruizione pubblica nel rispetto dei suoi caratteri storico, artistici e culturali.
2. In tal senso, la Regione Autonoma della Sardegna e l'Amministrazione Comunale di La Maddalena promuovono forme di collaborazione per coordinare le iniziative tese a definire i moduli organizzativi più idonei per assicurare unitarietà di azione, efficienza e tempestività operativa definendo criteri e linee di indirizzo, impegnandosi in un'azione congiunta nel sostenere i procedimenti amministrativi e procedurali alle stesse ascrivibili, quali, a titolo d'esempio, eventuali variazioni della pianificazione vigente che si rendessero necessarie, l'attività di copianificazione ai sensi dell' art.49 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, etc.
3. Tali forme di collaborazione potranno definirsi anche con la partecipazione di enti terzi, individuati in accordo tra le Parti, al fine di fornire supporto specialistico nell'ambito delle rispettive competenze istituzionali.

Articolo 3

Obiettivi e indirizzi del programma di valorizzazione del “Compendio ex Militare di Punta Rossa”

1. Le parti si impegnano a definire le strategie e le azioni per il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:
 - OBIETTIVO 1** - Riqualficazione architettonica del compendio abbandonato arrestando il processo di degrado con l'individuazione di nuove funzioni compatibili e la messa in sicurezza del sito.
 - OBIETTIVO 2** - Recupero della memoria storica e valorizzazione culturale del Compendio garantendo la fruizione pubblica.
 - OBIETTIVO 3** - Riqualficazione e razionalizzazione del promontorio e del sistema paesaggistico favorendo la riorganizzazione del sistema e dell'accessibilità della risorsa.
2. Al fine del raggiungimento dei su elencati obiettivi, le parti concordano i seguenti indirizzi:

- Il progetto di valorizzazione del Compendio di Punta Rossa dovrà essere inteso come strumento di rigenerazione in chiave ambientale – turistico – culturale – sociale dell’area. Costituirà esempio di recupero volto alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico dismesso in un’ottica di sviluppo sostenibile e nel rispetto delle caratteristiche storico artistiche, paesaggistiche e ambientali, al rafforzamento dell’attrattività del territorio, alla salvaguardia riqualificazione e razionalizzazione dell’intero promontorio e del compendio paesaggistico. La progettazione dovrà essere improntata alla conservazione attiva del bene, in cui il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell’organismo architettonico si dovrà coniugare con la sua valorizzazione funzionale mirando in particolare al minimo impatto visivo delle opere e all’integrazione delle stesse nel paesaggio e al massimo grado possibile di reversibilità degli interventi stessi.
 - Dovrà favorirsi la riorganizzazione del sistema e l’accessibilità, garantendo il controllo dei flussi; la viabilità di accesso, compresa nella concessione continuerà a mantenere la fruizione pubblica, compresi i reliquati stradali di belvedere, con accessi regolati e contingentati. Le relative manutenzioni saranno poste a carico del concessionario. Dovrà essere garantita la fruibilità pubblica della struttura anche alle persone diversamente abili.
 - La pubblica utilità dell’intero processo costituisce la chiave di progettazione per armonizzare gli interventi in relazione alla tutela del paesaggio insulare e alle norme sovraordinate vigenti.
 - Le procedure di gara dovranno esser volte a individuare iniziative imprenditoriali che siano capaci di riconoscere nuove funzioni e destinazioni d’uso quali turistico-ricettivo e/o direzionali nel rispetto della complessità e sensibilità del sito, favorendo la disponibilità di spazi pubblici per la fruizione pubblica del compendio e di adeguati spazi a favore dell’Amministrazione Comunale e regionale per l’esercizio di attività istituzionali (quali ad esempio incontri di rappresentanza, matrimoni, etc.) nella quota parte individuata da destinare a fruizione pubblica.
3. In considerazione della complessità che caratterizza l’area, le parti potranno concordare la suddivisione in specifici comparti, all’interno dei quali saranno individuate specifiche destinazioni d’uso compatibili sempre nel rispetto dell’identità culturale dei manufatti e del relativo contesto.

Articolo 4

Modalità di attuazione

4. La definizione delle strategie e delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi generali di cui all’art.3 è rimessa all’istituzione e attivazione di un **Tavolo Tecnico Operativo (TTO)** tra le parti ed altri eventuali Enti coinvolti nel progetto.

5. Entro 15 (quindici) giorni successivi la sottoscrizione del presente Accordo, le parti provvederanno alla comunicazione reciproca dei Responsabili individuati per l'attuazione dell'Accordo e dei Referenti che costituiranno il Tavolo Tecnico Operativo.
6. Entro i 10 (dieci) giorni successivi, l'Amministrazione regionale procederà alla convocazione della seduta di insediamento del TTO.
7. Il coordinamento delle fasi operative successive alla sottoscrizione del presente Accordo sarà in capo alla Amministrazione regionale.
8. Le risultanze del tavolo tecnico operativo(TTO) troveranno esplicitazione nella redazione dei seguenti elaborati:
 - Documento contenente gli indirizzi per la riqualificazione e trasformazione urbanistica del Compendio, comprendente anche l'individuazione delle destinazioni d'uso in riferimento ai comparti eventualmente identificati;
 - Elaborati necessari per la redazione dell'eventuale variante urbanistica;
 - Proposta del percorso amministrativo più idoneo per l'individuazione del concessionario;
 - Redazione degli elaborati tecnico-amministrativi da utilizzarsi nell'ambito della procedura di gara per l'individuazione del soggetto concessionario.

Articolo 5

Impegni delle parti

1. I sottoscrittori del presente Accordo si impegnano:
 - a coordinare gli adempimenti di rispettiva competenza, in modo da garantire la massima efficacia nell'attuazione e finalizzazione dei processi di valorizzazione avviati, tracciando il percorso più proficuo e celere, definendo procedure e tempi;
 - a fornire, ciascuno per le rispettive competenze, idoneo supporto specialistico, mettendo altresì a disposizione tutte le informazioni e la documentazione tecnico-amministrativa pre-esistente;
 - ad effettuare, con cadenza bimestrale, la verifica congiunta dello stato di attuazione del presente Accordo;
 - ad utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare agli strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti di decisione e di controllo;
 - a realizzare gli obiettivi del presente Accordo anche favorendo il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati la cui azione sia rilevante per il loro conseguimento;
 - alla semplificazione dei rispettivi procedimenti amministrativi connessi all'attuazione dell'Accordo, rimuovendo ogni ostacolo procedurale in tutte le fasi procedurali inerenti

- l'eventuale variante al PUC e la progettazione, approvazione e realizzazione delle opere;
- verificata l'ammissibilità dell'intervento proposto, a orientare lo stesso verso obiettivi di qualità paesaggistica, basati sul riconoscimento delle valenze storico ambientali e percettive dei luoghi;
2. Nella definizione del processo di Valorizzazione, l'Amministrazione regionale si impegna a prevedere il 10% del canone di concessione a favore del Comune di La Maddalena.

Articolo 6

Durata ed efficacia

1. Il presente Accordo avrà la durata di anni 3 e sarà immediatamente vincolante ed efficace per le Parti dalla data dell'odierna sottoscrizione.
2. L'Accordo sarà prorogabile alle medesime condizioni mediante comunicazione scritta tra le Parti.

Articolo 7

Aggiornamento e revisioni

1. Laddove, anche prima della scadenza del termine suddetto, sopravvenisse la necessità di rimodularne in tutto o in parte il contenuto e/o le modalità operative, le Parti convengono di provvedervi mediante forma scritta tramite la stipula di nuovo Accordo ovvero atti aggiuntivi o integrativi.

Articolo 8

Individuazioni di ulteriori beni e strumenti per la valorizzazione congiunta

1. Le parti si riservano la possibilità di individuare ulteriori beni suscettibili di valorizzazione per i quali individuare congiuntamente strategie e strumenti efficaci per la loro valorizzazione.
2. Tali strumenti, quale il "Programma unitario di valorizzazione territoriale" ai sensi dell'art. 3-ter del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, dovranno essere finalizzati a condividere e definire i reciproci impegni ed i termini di cooperazione istituzionale tra la Regione il Comune, al fine di perseguire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio.

Articolo 9

Riservatezza

1. Tutti i dati, documenti o altri materiali che verranno prodotti nell'ambito del presente Accordo o comunque scambiati tra le Parti in esecuzione del presente Atto dovranno

essere considerati come “informazioni riservate”, ove qualificati come tali dalla Parte che li comunica.

2. Ciascuna delle Parti adotterà tutte le misure ragionevolmente necessarie per tutelare la riservatezza delle informazioni e della documentazione di cui essa disponga in virtù del presente Atto.

Articolo 10

Registrazione

1. Il presente Atto non comporta oneri finanziari a carico delle Amministrazioni contraenti e sarà registrato solo in caso d'uso, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, a cura e spese della Parte che ne richiederà la registrazione.

Articolo 11

Disposizioni finali

1. Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente Accordo non potessero trovare integrale attuazione, le Parti potranno sciogliersi dagli impegni assunti mediante comunicazione scritta per posta elettronica certificata.
2. In tal caso, le Parti si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità dell'Accordo, ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni medio tempore verificatesi.

Atto esente da imposta di bollo ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1982 n. 642 - Tabella “Allegato B” - articolo 16.

Letto, approvato e sottoscritto in forma digitale ai sensi dell'articolo 15, comma 2bis, della Legge 7 agosto 1990 n. 241.

per la Regione Autonoma della Sardegna

il Direttore Generale EE.LL
Valentina Flore

per il Comune di La Maddalena

il Dirigente della Direzione Urbanistica
Manuela Angela Sanna