

VALORE **P**AESE
ITALIA



VALORE **P**AESE
CAMMINI
E PERCORSI



INFORMATION MEMORANDUM 2023
per procedura di Concessione di valorizzazione

RMB1661/p. – Ex Casello Ferroviario n.2, San Cesareo (RM.) - LAZIO

Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 16
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 17
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 21
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 22
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 23
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 24
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 26
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 27

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 37
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 38
4.3 Percorso amministrativo	pag. 40
4.4 Partnership	pag. 41

5. Partnership e supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 42
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 43
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 45

Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

I **Progetti a Rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell’ambiente e della mobilità dolce.

L’attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari torri ed edifici costieri*, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore* sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia.

Valore Paese Italia è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell’intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l’allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

Le reti ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono: Fari, torri ed edifici costieri; Cammini e Percorsi; Dimore; Forti e Fortificazioni (new); Borghi e Aree Interne (new); Turismo Accessibile (new); Enti del terzo Settore (new).

CAMMINI E PERCORSI è un progetto a rete promosso, dal 2017, dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in **Concessione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto CAMMINI E PERCORSI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

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

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del turismo sostenibile. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

IL PROGETTO PUNTA alla definizione di un modello di nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

L'obiettivo è promuovere l'offerta di servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «patrimonio minore» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «patrimonio culturale di pregio» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche. Tali attività si intendono anche come un incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire un contributo allo sviluppo sostenibile e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto "turismo slow".

ATTIVITA E SERVIZI DI SUPPORTO AL VIAGGIATORE LENTO (turista, camminatore, pellegrino, ciclista) e di ANIMAZIONE SOCIALE E CULTURALE degli itinerari scelti, quali: ospitalità, ristorazione, vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale, vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori, servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, rent bike, bike service, taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food), ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale, attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona, spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia, wellness

ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità. Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Regione LAZIO



1 Ex casello ferroviario di San Cesareo (RM)

2 Ex stazione ferroviaria di Zagarolo (RM)

3 Ex campo di internamento di Alatri (FR)

LEGENDA

 Via Francigena del Nord

 Cammino di Francesco

 Cammino di Benedetto

 Via Francigena del Sud

 Ciclovia del Sole

 Via Appia

 Ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi

 Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Beni dello Stato in corso di valorizzazione



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Regione Lazio

Il Lazio è una regione dell'Italia centrale affacciata sul Mar Tirreno. Il suo capoluogo, Roma, è capitale d'Italia.

E' una delle regioni più importanti per la cultura italiana, europea e mondiale, per i suoi contenuti storici, artistici, archeologici, architettonici e religiosi. L'immenso patrimonio ospitato dalla città di Roma è solo uno fra le centinaia di punti di interesse tra paesi, chiese, monasteri, monumenti e siti vari della regione.

Nel Lazio, escludendo l'immenso patrimonio storico, archeologico e culturale di Roma e Ostia antica, tra i siti archeologici di maggiore importanza rientrano certamente Villa Adriana e Villa d'Este a Tivoli e le Necropoli etrusche di Cerveteri e Tarquinia. Altri siti di importanza turistica sono Villa Gregoriana a Tivoli, i monasteri di Montecassino, di Subiaco, i castelli medioevali della valle di Comino; le abbazie Cistercensi, i santuari francescani di Greccio, i grandi santuari tardo-repubblicani di Anzio, Palestrina e Terracina; e ancora il centro storico di Viterbo, Tuscania con le sue abbazie romaniche; e tanti altri.

San Cesareo, comune della città metropolitana di Roma Capitale, è situata alle pendici nord-orientali dei Colli Albani, a 315 metri di altezza sul livello del mare e dista 29 km da Roma, lungo il percorso della via Casilina.

Per la sua posizione geografica è da sempre un importante crocevia della zona sud-orientale della Campagna Romana, ed oggi punto nodale della rete autostradale nazionale.

E' uno dei comuni più giovani d'Italia, istituito con Legge Regionale n. 32 del 23 marzo 1990, e sorge in un territorio ricco di storia e di presenze archeologiche. Infatti siamo qui nell'antico agro Labicano, tra le città di *Tusculum* e *Praeneste*, famoso per la ricchezza delle messi, per i vini pregiati ed i prodotti ortofrutticoli, coltivati sui fertili terreni del Vulcano Laziale.



★ = Ex casello ferroviario di San Cesareo



2.1 Contesto geografico

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dal cammino della **via Francigena del Sud** e dal tracciato della **ex linea S.T.E.F.E.R. Roma-Fiuggi**, oltre che da svariati circuiti ciclabili e pedonali.

Il sistema di mobilità dolce di riferimento è inserito nei seguenti sistemi riconosciuti a scala locale e/o nazionale.

SISTEMA DEI CAMMINI, DELLE CICLOVIE E DEI PERCORSI DI MOBILITÀ DOLCE RICONOCIUTI A LIVELLO LOCALE:

ATLANTE DIGITALE DELLA MOBILITÀ DOLCE

on line da ottobre 2022 è stato realizzato da AMODO e RFI in collaborazione con tutte le organizzazioni in possesso di banche dati utili da mettere a sistema attraverso una piattaforma digitale **cammini, sentieri, ciclovie, creando i collegamenti con il patrimonio culturale e naturalistico delle aree interne, dei borghi, dei parchi, delle riserve.**

<https://experience.arcgis.com/experience/805005081da841bfb40120cd96290bcd>

SISTEMA NAZIONALE DELLE CICLOVIE TURISTICHE 2017-2022 promosso dal 2016 dal MIT – progressivamente identificate **10 piste ciclabili nazionali** <https://www.mit.gov.it/connettere-italia/ciclovie-turistiche-nazionali>

ATLANTE DEI CAMMINI

promosso dal 2017 dal MiBACT (oggi MIC) con Regioni e Province autonome – progressivamente mappati e georeferiti **42 percorsi**

<https://camminiditalia.cultura.gov.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini>



2.1 Contesto geografico

Regione: Lazio

N° TRACCIATI PRESENTI: 5 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 5

TOTALE COMUNI: 150

(di cui 20 attraversati da più tracciati)

LEGENDA

- Via Francigena del Nord
- Cammino di Francesco
- Cammino di Benedetto
- Via Francigena del Sud
- Ciclovìa del Sole
- Ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi

- Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
- Comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
- ★ Ex casello ferroviario di **San Cesario**



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Il casello di San Cesareo costituisce un punto nodale della rete autostradale nazionale: si trova infatti sulla A1 Milano-Napoli, nel punto in cui essa incrocia la Diramazione A1 Roma Sud.

Da qui il bene è raggiungibile in 5 minuti, percorrendo la via Maremmana fino al punto in cui incrocia la via Casilina.

Collegamenti ferroviari

Il Comune di San Cesareo non è dotato di stazione dei treni; tuttavia il bene in oggetto è equidistante dalle stazioni FS di Colonna e Zagarolo dove con regolarità arrivano treni regionali da Roma Termini; da entrambe le stazioni il bene è raggiungibile con corriere Cotral in circa 10 minuti.

Collegamenti marittimi

I collegamenti marittimi sono garantiti dal servizio pubblico di linea - traghetti e aliscafo - da e per i porti di Civitavecchia, Anzio, Terracina, Formia, Gaeta.

Collegamenti aerei

Aeroporto Internazionale L. da Vinci, Fiumicino (RM)
Aeroporto Internazionale G. B. Pastine, Ciampino (RM)
Aeroporto Internazionale di Capodichino, Napoli

Come muoversi

Trasporto pubblico locale C.O.T.R.A.L.

★ Ex casello ferroviario di San Cesareo



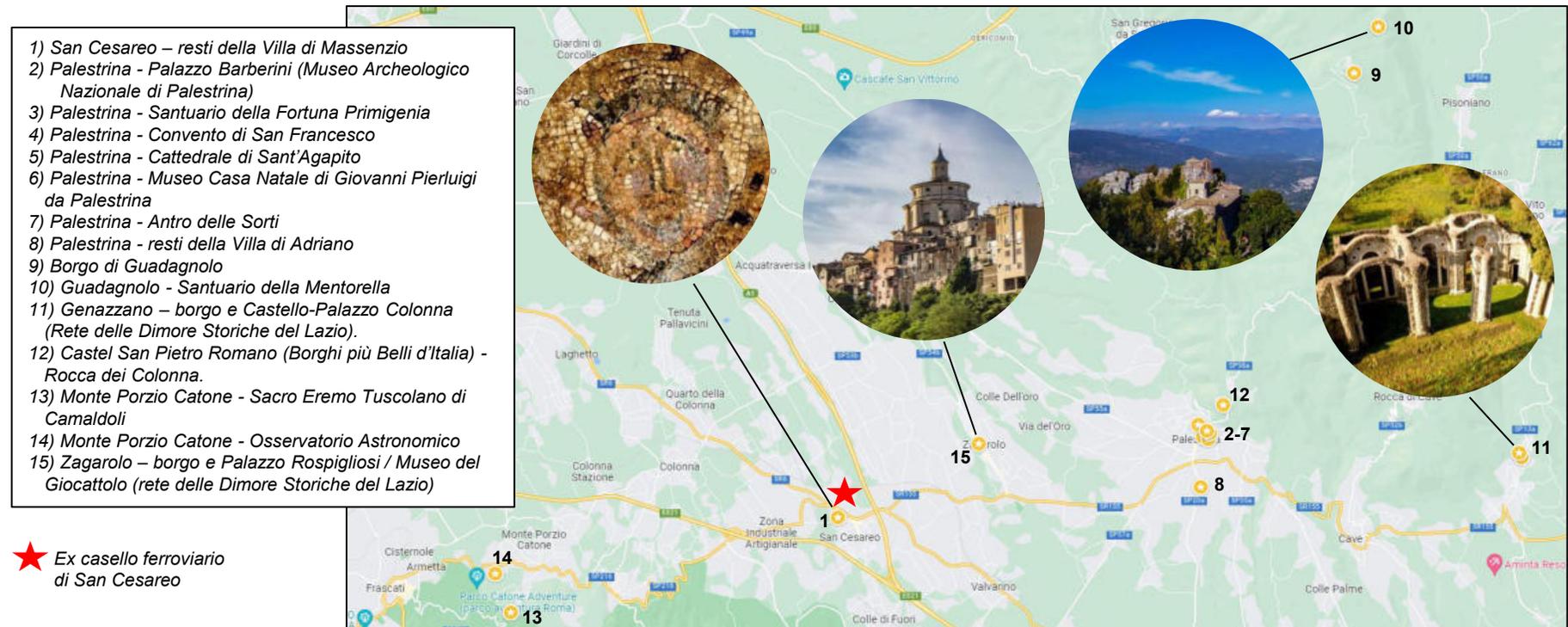
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale

Il territorio su cui sorge San Cesareo è ricco di monumenti di interesse storico-culturale: l'importanza storica di questo luogo è testimoniata dal fatto che a pochi chilometri di distanza un tempo sorgeva l'antica **Praeneste**, città romana di notevole importanza di cui oggi si conservano importantissimi resti e monumenti, come il celebre Santuario tardo-repubblicano dedicato alla Dea Fortuna Primigenia. A pochi chilometri da San Cesareo, inoltre, sorgono graziosi borghi, come **Castel San Pietro**, **Genazzano**, **Guadagnolo**, **Zagarolo**, con bei panorami e imponenti rocche e palazzi nobiliari. Non mancano infine luoghi di culto e pellegrinaggio, quali il **Santuario della Mentorella** o il **Sacro Eremo Tuscolano** dei frati camaldolesi.

Si rappresentano di seguito su mappa le principali emergenze storico-archeologiche e culturali presenti nel raggio di 10 km dal centro di San Cesareo.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

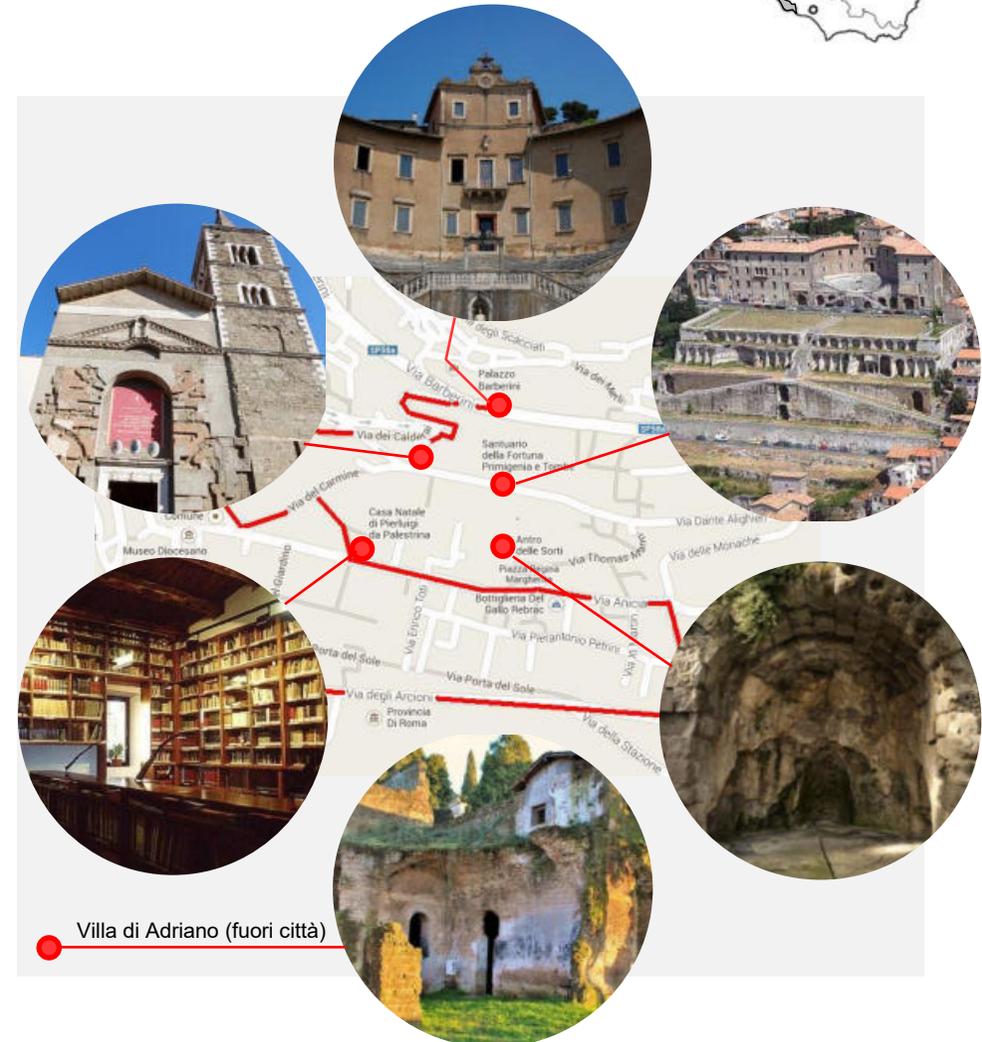
Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

L'elemento di maggiore attrattività storico-culturale del territorio è certamente **la città di Palestrina**: l'attuale nucleo urbano sorge sull'antica città di *Praeneste*, di origine latina, la cui fama, in età antica, era legata al **Santuario della Fortuna Primigenia**, luogo di culto di notevole importanza storica.

Palestrina si trova a circa 43 km da Roma a 450 metri s.l.m. alle pendici dei Monti Prenestini. È uno dei centri laziali più ricchi di testimonianze storiche, artistiche e architettoniche, a partire dal rinascimentale **Palazzo Colonna Barberini**, che poggia le sue fondamenta sullo stesso santuario e ospita oggi il **Museo Nazionale Archeologico Prenestino**.

Altri monumenti che meritano una visita sono certamente; la **Cattedrale romanica di Sant'Agapito**, edificata nel XII secolo e contenente al suo interno dipinti di grande pregio; la **Casa natale di Giovanni Pierluigi da Palestrina**, noto compositore del '500.

Numerosissimi infine sono – qui come in tutto il territorio circostante - gli scavi e i resti archeologici, tra cui spicca per importanza lo scavo della **Villa di Adriano**, ottimamente conservata.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Il comune di San Cesareo è ubicato in zona collinare, tra il complesso dei Monti Prenestini ad est e il Parco Regionale dei Castelli Romani ad ovest, subito al di fuori dei confini di quest'ultimo..

Il **Parco Regionale dei Castelli Romani** è stato istituito con la Legge della regione 2/1984 allo scopo di tutelare l'integrità delle caratteristiche naturali e culturali dei quindici paesi (Albano Laziale, Ariccia, Castel Gandolfo, Frascati, Genzano di Roma, Grottaferrata, Lanuvio, Lariano, Marino, Monte Compatri, Monte Porzio Catone, Nemi, Rocca di Papa, Rocca Priora, Velletri) che occupano l'antico Vulcano Laziale, e da Pomezia, inclusa per salvaguardare i resti delle antiche sugherete presenti alle falde dei colli. Questa foresta di interesse naturalistico e artistico si estende nell'area dell'antico Vulcano Laziale. Molti dei comuni dei Castelli Romani condividono aree protette del parco, tra cui spicca Nemi, il cui territorio ricade per intero entro la sua delimitazione.

Tra i siti di interesse spiccano il sito archeologico di **Tuscolo**, da cui si può godere di uno dei panorami più belli di tutto il parco dei castelli romani (senza contare la possibilità di visitare i resti archeologici di *Tusculum*, fiorente cittadina laziale di epoca antecedente a quella romana).

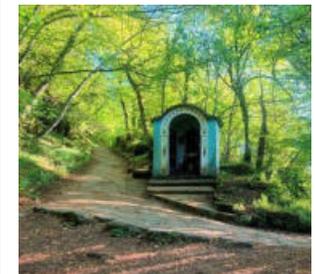
Del parco fanno parte anche il **lago Albano** (detto anche impropriamente lago di Castel Gandolfo), il **lago di Nemi** e da ultimo anche la Riserva naturale della Sughereta di Pomezia.

Il territorio del Parco offre bellissimi panorami e numerosissimi percorsi pedonali e ciclabili che collegano un paese all'altro, nel circuito denominato «**Cammino naturale dei Parchi**». All'interno di questa rete di percorsi, in particolare il tracciato n. 3 – da Rocca Priora a Palestrina – passa in prossimità di San Cesareo.

★ Ex casello ferroviario di San Cesareo



Parco Regionale dei Castelli Romani



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Elementi di attrattività del territorio

Il territorio in cui è ubicato il comune di San Cesareo presenta un'offerta turistica molto ampia e varia. La sua vicinanza con la Capitale e con l'autostrada, e la sua posizione baricentrica tra il Parco dei Monti Prenestini e il Parco dei Castelli Romani, rendono questo centro un punto di partenza ideale per gite, passeggiate, pellegrinaggi ed escursioni nella natura.

Le principali tipologie di turismo della zona sono:

- turismo dei camminatori – cicloturismo
- turismo religioso
- turismo enogastronomico
- turismo della natura
- turismo delle città / culturale

Tra i prati di Guadagnolo, le bellezze culturali e i ristoranti di Palestrina, le passeggiate in bici o a cavallo, e poi ancora le botteghe aperte di Castel San Pietro, i santuari di Guadagnolo e Genazzano, la natura incontaminata della Valle delle Cannucete, innumerevoli sono le mete che meritano di essere esplorate e che vengono prese d'assalto specialmente nei fine settimana di primavera e di autunno. Nonostante i numerosi B&B e ristoranti presenti sul territorio, in queste date molto spesso si registra il tutto esaurito.

Nel periodo post-covid, i Monti Prenestini si confermano meta turistica privilegiata fuori Roma con un incremento esponenziale senza precedenti di case vacanza e strutture ricettive. Una crescita del settore turismo favorita da politiche di rete dei borghi, da nuovi investimenti nel settore trekking e divertimento; la spinta verso **un turismo tutto made in Italy di prossimità nei borghi, 'sostenibile' in termini di costi, distanze e rispetto del proprio benessere**. Un trend che ha portato le strutture ad incrementare anche l'offerta di attività con servizi innovativi per sportivi, nostalgici, curiosi e ambientalisti, oltre ad attività culturali come la visita di percorsi archeologici o naturalistici o wellness.

Da ultimo, vale la pena dare evidenza ad un progetto di **cooperazione per il turismo nei Castelli Romani e Monti Prenestini**, nato con l'obiettivo di analizzare e promuovere le possibilità che la cooperazione in ambito turistico può fornire allo sviluppo di un territorio, di cui San Cesareo è baricentro.



Mapa di uno dei vari percorsi ciclopedonali del territorio, con partenza e ritorno a San Cesareo



<https://www.cnaroma.it/terre-ospitali-il-gusto-dell'accoglienza-le-imprese-del-turismo-vincono-rete>
https://web.uniroma2.it/it/contenuto/la_cooperazione_per_il_turismo_nei_castelli_romani_e_monti_prenestini

3. Immobile

3.1 Localizzazione

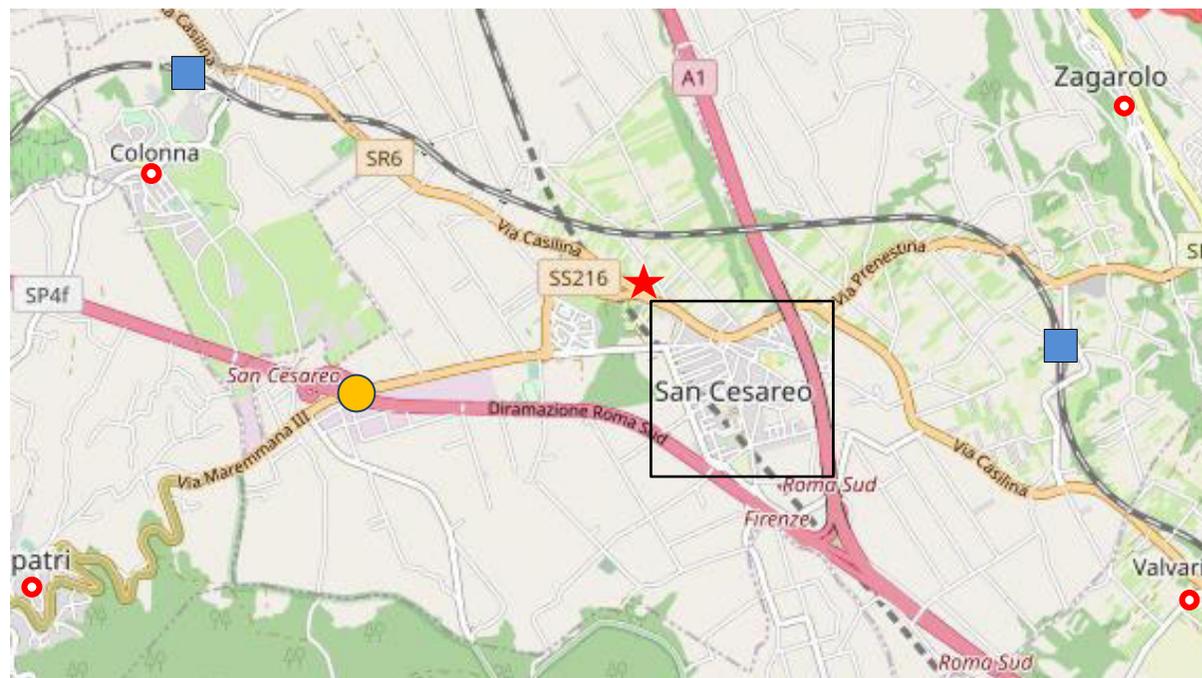
★ San Cesareo, Roma

Ambito Roma Sud, tra Parco dei Colli Albani e Parco dei Monti Prenestini

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS e SR)
- Viabilità secondaria (SP e locale)
- Viabilità ferroviaria
- Stazioni ferroviarie
- Caselli autostradali
- Comuni limitrofi e frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione del bene

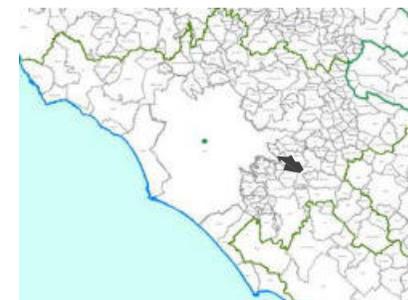


La località

San Cesareo, via Casilina

San Cesareo e il territorio comunale e provinciale

- Il Comune
- n. abitanti: 16.177 (2020).
- La Provincia
- numero comuni: 121
- numero abitanti: 4.215.861 (2023)



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il bene demaniale è ubicato all'interno dell'abitato di San Cesareo, in zona semicentrale, in un'area caratterizzata da edificazione residenziale a bassa densità, con giardini e orti.

Il bene dista solamente 900 m dalla sede comunale e 2,5 km dal casello autostradale di San Cesareo.

Denominato «ex casello 2 di San Cesareo», il bene costituisce una delle tante architetture ferroviarie appartenenti alla ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi.

Si compone di un fabbricato di due piani fuori terra a pianta rettangolare, in muratura portante, con copertura a falde e manto in tegole e coppi.

Il fabbricato misura ml 8,00 x ml 5,00 circa, ed ha un'area esterna di pertinenza avente forma quadrangolare regolare e giacitura pianeggiante.

Originariamente destinato a casello ferroviario, risulta oggi dismesso e non utilizzato.



DATI CATASTALI

Comune di San Cesareo
CT
Foglio 33, p.lla 18
CF
Foglio 33, p.lla 18

 Perimetro proprietà



COMUNE: San Cesareo (RM)

● LOCALITA': Via Casilina, km 29,00

INDIRIZZO: via Casilina km 29,00

COORDINATE GEORIFERITE:

latitudine 41.824895
longitudine 12.793697

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO: sufficiente

 Sup. territoriale 290 mq

 Sup. lorda 80 mq circa



3.3 Caratteristiche fisiche

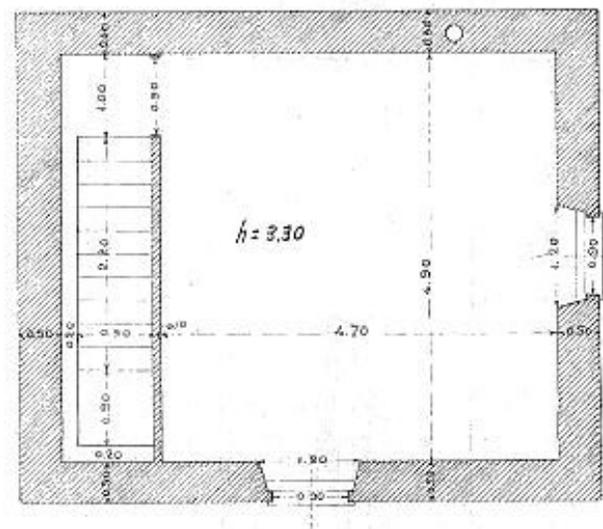
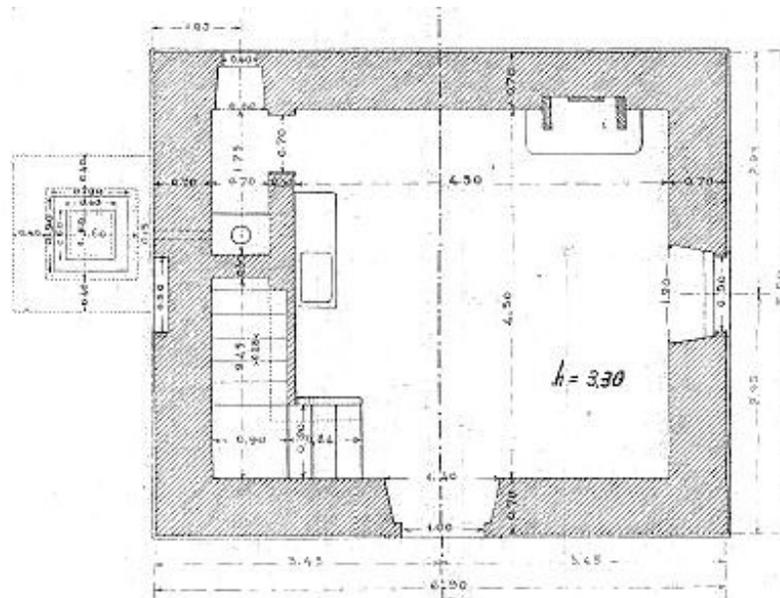
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 290 ca.
Superficie sedime:	mq 40 ca.
Superficie utile lorda:	mq 80 ca.
Superficie netta:	mq 64 ca.
Volume fuori terra:	mc 300 ca.

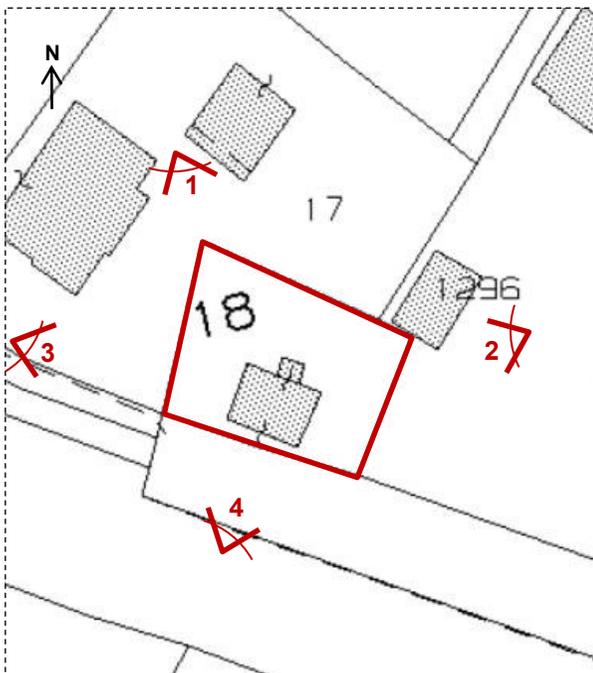
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 20% della s.u.l.



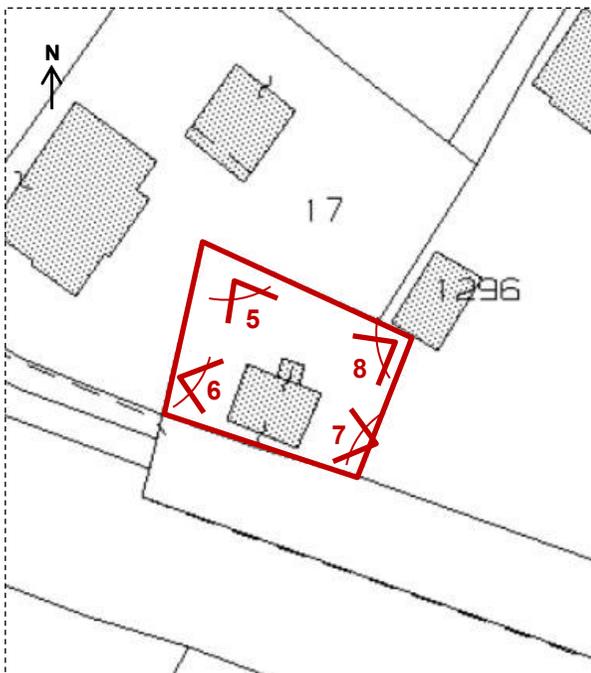
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico - artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 213 del 24/10/2022

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex artt. 134 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

SR-LAZ|24/10/2022|DECRETO 213

ESTRATTO



Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL LAZIO

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

DECRETA

Gli immobili costituenti l'insieme delle "Architetture ferroviarie lungo la ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi", siti in San Cesareo (RM), e denominati: "Ex casello di Laghetto" (via Casilina, s.n.c. - km 24); "Ex stazione di Colonna, fabbricato di servizio e area di pertinenza" (via Casilina, 17); "Ex casello 1 di San Cesareo" (via Casilina, s.n.c. - km 27); "Ex casello 2 di San Cesareo" (via Casilina, s.n.c. - km 29); "Ex magazzino merci della stazione di San Cesareo" (piazzale della Stazione, s.n.c.); "Ex sottostazione elettrica di San Cesareo" (piazzale della Stazione, s.n.c.); "Ex wc della stazione di San Cesareo" (piazzale della Stazione, s.n.c.), meglio individuati nelle premesse e descritti negli allegati, sono dichiarati di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10, comma 1 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni e conseguentemente sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo. :

Oggi, sulla scorta delle posizioni più aggiornate della cultura della Conservazione, si persegue l'obiettivo di conoscere, conservare e valorizzare le ferrovie abbandonate, sottraendole all'oblio, anche in vista dei potenziali risvolti economici. Tale tendenza, ben attestata all'estero, sta prendendo sempre più piede anche in Italia

Considerato che il sistema dei trasporti è da ritenersi espressione dell'uomo e della società in termini di testimonianza storica, architettonica, paesaggistica, sociale; considerato inoltre che il D.Lgs. 42/04 propone riferimenti alle testimonianze della cultura ferroviaria;

Considerato che il sistema di edifici in oggetto (nella pluralità dei manufatti che lo compongono) afferisce ad una specifica tipologia, cioè alla prima generazione dell'architettura ferroviaria locale, costruita secondo ben precisi modelli, morfologie, strutture, finiture e destinazioni d'uso;

In ragione di quanto premesso e considerato, il molteplice portato identitario del sistema locale delle edificazioni ferroviarie è riferibile alla storia sociale, tecnologica, architettonica, paesaggistica, politica, scientifica e culturale, nonché alle testimonianze dell'identità e della storia nazionale e delle istituzioni pubbliche.

Trattandosi di una delle poche prove superstiti ed intonse del suddetto edificato storico di San Cesareo, l'intero sistema dell'architettura ferroviaria necessita di essere conservato e si offre, in prospettiva, ad una strutturata operazione di restauro e rifunzionalizzazione variamente declinabile e già testata, a livello locale, nell'ambito della "Ex Stazione di Colonna", sottratta all'abbandono, restaurata e destinata a museo.

(Relazione storico-artistica allegata al Decreto di Vincolo, pag. 4)

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

<p>PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) di cui alla D.C.R. n. 5 del 02.08.2019, e successiva D.G.R. di variante e integrazione n. 49 del 13.02.2020, ultima variante con approvazione Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.</p>	<p>Legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»</p>	<p>PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) adottato con Deliberazione Consiliare n. 164 del 05/09/1978 e n. 166 del 22/09/1978; approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 2857 del 11/05/1982.</p>
<p>CAPO II - Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi Art.17 NTA: Sistema del paesaggio insediativo; Art.28 NTA: Paesaggio degli Insediamenti Urbani</p> <p>CAPO III Modalità di tutela delle aree tutelate per legge Art.42 NTA: Protezione zone di interesse archeologico</p> <p><i>Tavola A – tav. 25 Fog. 375</i> <i>- Paesaggio degli insediamenti urbani;</i></p> <p><i>Tavola B – tav. 25 Fog. 375</i> <i>- Protezione delle aree di interesse archeologico</i> <i>- Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto</i></p> <p>Beni paesaggistici, artt. 134 e 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio</p>	<p>Con deliberazione del Consiglio Comunale 03 giugno 2019, n. 20, avente ad oggetto: “Legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articoli 3, 4 e 5, disposizioni attuative di competenza comunale e adozione di variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36” - l'Amministrazione comunale ha recepito le disposizioni della legge regionale sulla rigenerazione urbana e per il recupero edilizio, adottando le opportune variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.</p>	<p>Zona Omogenea E – AGRICOLA – Sottozona E2 CAPO III - Zonizzazione Art.4 NTA: Divisione del territorio comunale in zone Art.9 NTA: Zona E – Agricola Art.13 NTA: Vincoli</p>

Scheda di piano

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

di cui alla D.C.R. n. 5 del 02.08.2019, e successiva D.G.R. di variante e integrazione n. 49 del 13.02.2020, ultima variante con approvazione Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Ambito regionale **LAZIO**

NORME

CAPO II - Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi

Art.17: Sistema del paesaggio insediativo;

Art.28: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

CAPO III - Modalità di tutela delle aree tutelate per legge

Art.42: Protezione zone di interesse archeologico.

Art.46: Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Beni paesaggistici, artt. 134 e 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

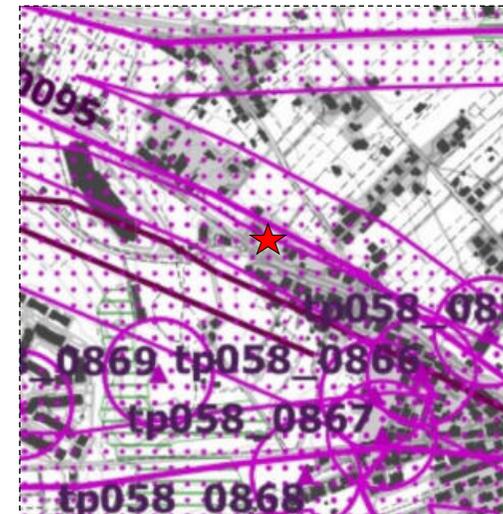


Tav. A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio

Tav. 25 Fog. 375

LEGENDA

Sistema del Paesaggio Insedativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi



Tav. B - Beni Paesaggistici

Tav. 25 Fog. 375

LEGENDA

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004			
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42

Approfondimento

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi

Art. 17 NTA: i sistemi di paesaggio – individuazione

1. Il PTPR, ai sensi dell'articolo 135 del Codice e dell'articolo 22, comma 3, della legge regionale 24/1998 ha individuato per l'intero territorio regionale gli ambiti paesaggistici, di seguito denominati "paesaggi", definiti in relazione alla tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici presenti.
2. Gli ambiti di paesaggio costituiscono, attraverso la propria continuità morfologica e geografica, sistemi di unità elementari tipiche riconoscibili nel contesto territoriale e di aree che svolgono la funzione di connessione tra i vari tipi di paesaggio o che ne garantiscono la fruizione visiva.
3. La individuazione dei sistemi di paesaggio è basata sulla analisi conoscitiva delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche ed estetico percettive del territorio ed è riconducibile a tre configurazioni fondamentali:
 - a) SISTEMA del PAESAGGIO NATURALE E SEMINATURALE che è costituito dai paesaggi caratterizzati da un elevato valore di naturalità e seminaturalità in relazione a specificità geologiche, geomorfologiche e vegetazionali;
 - b) SISTEMA del PAESAGGIO AGRARIO che è costituito dai paesaggi caratterizzati dalla vocazione e dalla permanenza dell'effettivo uso agricolo;
 - c) SISTEMA del PAESAGGIO INSEDIATIVO che è costituito dai paesaggi caratterizzati da processi di urbanizzazione recenti o da insediamenti storico-culturali;
4. I sistemi del paesaggio sono determinati sulla base del principio di prevalenza e si articolano al loro interno in ulteriori paesaggi secondo lo schema di seguito riportato:
 - SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE
 - Paesaggio naturale
 - Paesaggio naturale agrario
 - Paesaggio naturale di continuità
 - SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO
 - Paesaggio agrario di rilevante valore
 - Paesaggio agrario di valore
 - Paesaggio agrario di continuità
 - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO**
 - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto
 - Parchi, Ville e Giardini storici
 - Paesaggio dell'insediamento urbano**
 - Reti infrastrutture e servizi
 - Paesaggio dell'insediamento in evoluzione
 - Paesaggio dell'insediamento storico diffuso
5. In tutti paesaggi possono essere attivati, con gli strumenti di cui all'articolo 56, progetti per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio regionale. Nelle "linee guida per la valorizzazione del paesaggio" allegate alle norme e nei relativi elaborati grafici sono altresì individuati gli ambiti considerati prioritari ai sensi dell'articolo 143, comma 8, del Codice.
6. Il PTPR individua, ai sensi degli articoli 50 e 57, nelle Tavole A - sistemi ed ambiti di paesaggio - le aree, i punti ed i percorsi di visuale in corrispondenza dei quali per tutti i paesaggi, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 50.

Approfondimento

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi

Art. 28 - Paesaggio degli insediamenti urbani

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.
2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.
3. **Tabella B) - Paesaggio degli insediamenti urbani - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela**
 - 4 **Uso produttivo, commerciale e terziario** - Riqualificazione, recupero e valorizzazione dei paesaggi degli insediamenti urbani.
 - 4.1 **Laboratori artigianali** - Promozione di tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività artigianali esistenti compatibili con l'uso residenziale.
 - 4.1.1 recupero e ampliamenti inferiori al 20% - Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%
 - 4.1.2 Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20% - Sono consentiti la realizzazione e gli ampliamenti superiori al 20% dei laboratori per attività compatibili con l'uso residenziale. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi inserimenti.
 - 5 **Uso turistico sportivo e culturale** - Valorizzazione dei paesaggi degli insediamenti urbani, promozione di tessuti integrati, valorizzazione dei beni del patrimonio culturale presenti nei tessuti urbani.
 - 5.1 **insediamenti turistici e alberghieri** - conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale.
 - 5.1.1 recupero e ampliamenti inferiori al 20% - Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti ampliamenti inferiori al 20%.
 - 5.1.2 nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20% - È consentita la realizzazione di strutture ricettive e gli ampliamenti superiori al 20%. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle presenti norme.
 - 5.4 **Strutture scientifiche e centri culturali e di culto, musei, attività didattiche e parchi avventura** - Valorizzazione promozione della qualità del paesaggio urbano
 - 5.4.1 recupero e ampliamenti inferiori al 20% - Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%.
 - 5.4.2 nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20% - Sono consentiti. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle norme.

Approfondimento

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

CAPO III Modalità di tutela delle aree tutelate per legge Art. 42 NTA: Protezione zone di interesse archeologico

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice sono sottoposte a vincolo paesaggistico le zone di interesse archeologico.
2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.
3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree, gli ambiti ed i beni, puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto, già individuati dai PTP come adeguati dal PTPR, con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche di Stato in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali; b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.
4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.
5. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3, lettera a), le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle Tavole B; tali beni comprendono: a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, di cento metri; b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche o documentarie ovvero da esplorazione di superficie, seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico, e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di cento metri lineari; c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono; d) le aree costituite da ampie porzioni di territorio connotate come meritevoli di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.
6. Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela: a) **sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo** (lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001) **nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione e ricostruzione ovvero interventi di demolizione anche parziale senza ricostruzione**; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato; 185 b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico; c) è obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato; d) nei beni, e relative fasce di rispetto, di cui al presente comma, è comunque vietata l'installazione di cartelloni ed altre strutture per mezzi pubblicitari, salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, ed è fatto obbligo, nei nuovi strumenti urbanistici attuativi, di prevedere, ove possibile, l'eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

Approfondimento

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

CAPO III Modalità di tutela delle aree tutelate per legge

Art. 42 NTA: Protezione zone di interesse archeologico

7. Per le aree di cui al comma 3, lettera b), individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, nel rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al comma 6, lettere a), b), c) e d).
8. In tutti i "paesaggi" individuati dal PTPR, nelle aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono ammissibili, previo parere archeologico della Soprintendenza competente, interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza riguardano in particolare attività di:
 - protezione: con la realizzazione di staccionate in legno, recinzioni, coperture dirette e indirette, sia provvisorie che definitive, con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi, arbusti e siepi, movimenti di terra, realizzazione di schermature arboree;
 - recupero: con interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, fino alla demolizione ed eventuale ricostruzione, eliminazione di superfetazioni;
 - accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, e di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
 - ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno e realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
 - valorizzazione: con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità, nonché dei parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.
8. 9. Nei casi in cui si configuri la necessità di realizzare un più ampio e sistematico intervento di valorizzazione che riguardi non un singolo bene o sito ma una più vasta area archeologica, si interviene attraverso la realizzazione del parco archeologico e culturale di cui all'articolo 59. 186 10. In tutti i Paesaggi individuati dal PTPR, ove cogenti, per i beni di interesse archeologico tutelati ai sensi della Parte II del Codice, si applicano le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 del presente articolo, anche se non sottoposti a vincolo ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice.

Approfondimento

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

CAPO IV Modalità di tutela dei Beni del patrimonio identitario regionale, individuati dal PTPR ai sensi dell'articolo 134, lettera c), del Codice

Art. 46 NTA: Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico, in quanto beni del patrimonio identitario regionale, i beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e le relative fasce di rispetto, costituiti dalle strutture edilizie comprensive di edifici e spazi inedificati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei processi di antropizzazione del territorio. Tali beni rappresentano elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio e sono individuati nelle Tavole B ed elencati nei repertori F2, F3, F4, F5, F6.
2. I beni archeologici di cui al presente articolo sono:
 - a) beni individuati costituiti da beni scavati, resti archeologici e complessi monumentali conosciuti nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative fasce di rispetto della profondità di cento metri;
 - b) beni individuati noti da fonti bibliografiche, documentarie o da esplorazione di superficie, seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative fasce di rispetto, della profondità di cento metri;
 - c) ambiti di rispetto archeologico che comprendono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, soprattutto come quadro d'insieme e delle visuali che di essi e che da essi si godono.
3. Ai beni di cui al comma 2 si applica la disciplina prevista per le zone di interesse archeologico di cui all'articolo 42, comma 3, lettera a).
4. I beni storici di cui al presente articolo sono costituiti da: manufatti edilizi rappresentanti l'identità della comunità locale aventi sia carattere monumentale, quali edifici civili, chiese, complessi religiosi, che estetico-tradizionale legati all'uso del territorio, quale quello agricolo, come casali, mulini, fontanili. Ai beni di cui al presente comma si applica la disciplina prevista dall'articolo 44, comma 12, per i manufatti di interesse estetico tradizionale.
5. Nei beni di cui al presente articolo è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi di tutela.

*Scheda di piano***PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) vigente**

- adottato con Deliberazione Consiliare n. 164 del 05/09/1978 e n. 166 del 22/09/1978
- approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 2857 del 11/05/1982

Ambito comunale **SAN CESAREO**

NORME**CAPO III - Zonizzazione**

Art.4: Divisione del territorio comunale in zone

Art.9: Zona E – Agricola

Art. 13: Vincoli

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Rispetto stradale (Via Casilina)



Approfondimento

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) adottato con Deliberazione Consiliare n. 164 del 05/09/1978 e n. 166 del 22/09/1978; approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 2857 del 11/05/1982.

CAPO III Zonizzazione

Art. 4 DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso, come risulta anche dagli elaborati grafici, secondo la seguente classificazione:

a) Zone Residenziali suddivise in :

ZONA A - Centro Storico

ZONA B - Completamento e risanamento edilizio

ZONA C - Espansione

b) Zone Produttive suddivise in :

ZONA D – Industriale, artigianale e commerciale

ZONA E - Agricola

c) Zone di Uso Pubblico suddivise in:

ZONA F - Verde pubblico attrezzato

ZONA G - Attrezzature urbane e comprensoriali

ZONA H - Turistico – alberghiera.

d) Aree soggetto a vincolo :

Vincolo di rispetto stradale

Vincolo di rispetto cimiteriale

Vincolo non aedificandi

Vincolo protezione delle bellezze naturali legge n. 1497

Vincolo di protezione idrogeologico

Vincolo di rispetto assoluto idrogeologico

e) Aree per la Viabilità

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa, le destinazioni d'uso specifiche consentite in tali zone sono:

- negozi e botteghe;

- uffici pubblici;

- studi professionali e uffici privati;

- banche;

- ristoranti e trattorie;

- sedi di attività culturali e ricreative;

- luoghi di divertimento e di svago;

- magazzini e depositi, autorimesse private, pubbliche limitatamente al seminterrato o al piano interrato degli edifici.

Approfondimento

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) adottato con Deliberazione Consiliare n. 164 del 05/09/1978 e n. 166 del 22/09/1978; approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 2857 del 11/05/1982.

CAPO III Zonizzazione Art. 9 ZONA E AGRICOLA

Comprende tutte le parti del territorio comunale destinante all'attività agricola, zootecnica e silvo pastorale e alle attività connesse per l'agricoltura.

Nell'ambito di detta zona sono tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole. Quali ad esempio cave, campeggi, lavorazioni di tipo insalubre, costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti, ad eccezione di strade poderali o consortili, impianti di demolizione auto e relativi depositi, ecc.

E' fatto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati non strettamente connessi all'attività agricola e alle utilizzazioni legnose e che presentano caratteristiche di pregio ambientali.

E' consentita la realizzazione di acquedotti, elettrodotti e fognature, linee telefoniche.

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti mediante atto d'obbligo registrato e trascritto.

Tutte le possibilità edificatorie previste per la zona agricola dalle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso della azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico – edilizio di zona, restano in inedificati, anche nel caso di frazionamento successivo.

Tutti gli interventi di ampliamento o di nuove edificazioni nelle zone agricole è sempre richiesta l'osservanza del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404.

Nelle zone agricole è consentita per gli edifici non aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, la demolizione e ricostruzione o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto degli indici previsti dalle presenti norme e che gli stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti e edifici di progetto) sulla intera superficie aziendale.

La zona E agricola si suddivide in 5 sottozone in funzione della struttura fondiaria e del conseguente fenomeno di insediamenti abitativi nell'agro.

SOTTOZONA E2

- lotto minimo mq. 15.000
- I.F.T. mc/mq 0,04 di cui 0,02 per accessori agricoli e 0,02 per destinazione residenziale;
- altezza massima ml. 6,50;
- distanza minima dai confini ml. 5,00;
- distanza minima dalle strade ml. 20,00 (sempreché il P.R.G. non preveda distacchi maggiori);
- la cubatura ammessa potrà essere utilizzata in toto per la destinazione di accessorio agricolo;

Art. 13 VINCOLI

1) VINCOLO DI RISPETTO STRADALE

Nelle zone di rispetto stradale è vietata l'edificazione, l'Amministrazione Comunale può in questa eccezionalmente consentire l'ubicazione di distributori di carburanti purché non costituiscano intralcio al traffico e siano dotati di parcheggi. Tali concessioni sono sottoposte al vincolo di precarietà, de definire, con apposito atto allegato alla concessione edilizia.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, ai fini del computo della cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità relativo alle singole destinazioni di zone.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 290 ca.
Superficie sedime:	mq 40 ca.
Superficie utile lorda:	mq 80 ca.
Superficie netta:	mq 64 ca.
Volume fuori terra:	mc 300 ca.

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 20% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'**attuazione delle iniziative inserite nei Progetti a Rete** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà. L'Agenzia del Demanio, per la valorizzazione dei beni dello Stato, fino ad ora, ha privilegiato come strumenti attuativi:

- *Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001)*
- *Concessione/Locazione in Uso gratuito – C&P (art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014)*
- *procedure di valorizzazione per incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato (ETS_CTS, Turismo Accessibile) in sperimentazione*

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto:

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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MIC
- MIMS
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

Altre forme di partnership

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

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da Amministrazioni titolari di risorse, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare nell'ambito della Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Investimento 2.3 “Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici”

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo

Oppure misure specifiche

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione di una Dichiarazione Comune di Intenti tra Agenzia del Demanio e il Comune di San Cesareo, in data 23/11/2023, n. prot. 13859 del 24/11/2023 per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse.

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

- individuare ulteriori ed eventuali immobili di proprietà da candidare nel portafoglio immobiliare di riferimento, da sottoporre alla preventiva valutazione dell'Agenzia, ai fini del loro inserimento nel Progetto, ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'Art. 3 della presente lettera di intenti;
- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa;
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'Art. 2 della presente lettera di intenti, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

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

- Il **Vincolo di interesse storico artistico** è stato emesso dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale per il Lazio ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto rep. 213 del 24.10.2022, sull'insieme delle "Architetture ferroviarie lungo la ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi".

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni:

Premesso che a cavallo fra XIX e XX secolo la costruzione della ferrovia definisce un momento tipico della storia del paesaggio mondiale e locale, urbano ed alle fabbricati superstiti rappresentano la piena testimonianza;

Considerato che il sistema dei trasporti è da ritenersi espressione dell'uomo e della società in termini di testimonianza storica, architettonica, paesaggistica, sociale; considerato inoltre che il D.Lgs. 42/04 propone riferimenti alle testimonianze della extra-urbano, allorché codifica una nuova identità, edilizia e paesaggistica, oggi identificabile nel concetto di "monumento d'ambiente" formalizzato dalla teoria del restauro.

Tale passaggio è da considerarsi storico anche sul versante della cultura materiale, della cultura ferroviaria;

Considerato che il sistema di edifici in oggetto (nella pluralità dei manufatti che lo compongono) afferisce ad una specifica tipologia, cioè alla prima generazione dell'architettura ferroviaria locale, costruita secondo ben precisi modelli, morfologie, strutture, finiture e destinazioni d'uso;

In ragione di quanto premesso e considerato, il molteplice portato identitario del sistema locale delle edificazioni ferroviarie è riferibile alla storia sociale, tecnologica, architettonica, paesaggistica, politica, scientifica e culturale, nonché alle testimonianze dell'identità e della storia nazionale e delle istituzioni pubbliche.

Trattandosi di una delle poche prove superstiti ed intonse del suddetto edificato storico di San Cesareo, l'intero sistema dell'architettura ferroviaria necessita di essere conservato e si offre, in prospettiva, ad una strutturata operazione di restauro e rifunzionalizzazione variamente declinabile e già testata, a livello locale, nell'ambito della "Ex Stazione di Colonna", sottratta all'abbandono, restaurata e destinata a museo.

- Il **Parere favorevole alla concessione** del bene denominato «Ex Casello Ferroviario n.2 di San Cesareo» è stato richiesto con nota prot. n. 10929 del 29.09.2023 al Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004.

6.2 Focus indicazioni progettuali

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

Si propone un modello di recupero che punti innanzitutto ad una **conservazione e riqualificazione architettonica del fabbricato**, quale elemento rappresentativo della prima generazione dell'architettura ferroviaria locale, espressione dell'uomo e della società in termini di testimonianza storica, architettonica, paesaggistica, sociale.

Le operazioni di restauro e consolidamento saranno poi affiancate da un'**operazione strutturata di rifunzionalizzazione**, variamente declinabile in sinergia con le operazioni analoghe già sperimentate, o parallelamente in corso, nel territorio, con particolare riferimento agli altri fabbricati della linea ferroviaria ex S.T.E.F.E.R. per i quali sono in corso iniziative di riqualificazione e rifunzionalizzazione con diverse destinazioni, tutte comunque volte alla promozione e valorizzazione del turismo e del territorio.

La posizione di San Cesareo, baricentrica rispetto al territorio del Parco dei Castelli Romani e del sistema dei Monti Prenestini, e al centro di numerosissimi circuiti pedonali e ciclabili di interesse naturalistico, culturale e religioso, costituisce senza dubbio un punto di forza rispetto al tema del turismo lento; allo stesso tempo la chiara connotazione tipologica dell'architettura ferroviaria facilita l'ideazione di un progetto a scala territoriale, che possa facilmente inserirsi in un più ampio progetto a rete, di cui l'ex casello n.2 di San Cesareo possa rappresentare un tassello.

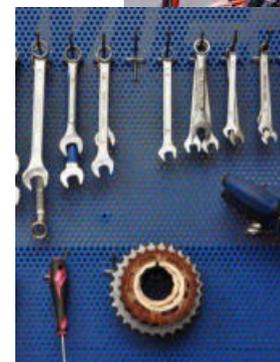
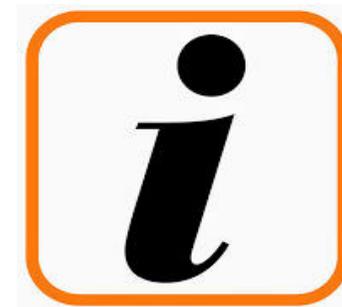
La notevole vicinanza del bene al casello autostradale rende infine il tema dell'accessibilità un ulteriore punto di forza su cui basare la proposta progettuale.

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti:

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento (PTPR, Capo II, art.28, comma 3):
 - E' consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture;
 - Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%;
 - Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante.

- Sulla base dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nella zona in cui è ubicato l'ex casello ferroviario è consentita la realizzazione di svariate funzioni (PTPR, Capo II, art.28, comma 3), tra cui:
 - **Laboratori artigianali** (Promozione di tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività artigianali esistenti compatibili con l'uso residenziale - punto 4.1);
 - **Insedimenti turistici e alberghieri** (Conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale - punto 5.1);
 - **Attrezzature di ristoro e soccorso** (punto 5.2)
 - **Strutture scientifiche e centri culturali e di culto, musei, attività didattiche e parchi avventura** (Valorizzazione promozione della qualità del paesaggio urbano - punto 5.4).
- Si riportano di seguito - a titolo di spunto ed esempio - alcune nuove funzioni, ritenute compatibili dall'Amministrazione comunale, che potrebbero essere svolte nell'ex casello ferroviario n.2 di San Cesareo:

- **Infopoint** a servizio del turismo, dedicato specialmente ai fruitori del turismo lento (camminatori e ciclisti), impegnati in percorsi ed itinerari di carattere culturale, naturalistico e/o religioso, nel territorio compreso tra i Castelli Romani e i Monti Prenestini: presso l'infopoint potrebbero essere distribuiti dépliant, mappe e materiali informativi e divulgativi che promuovano il territorio di San Cesareo, la sua storia e le sue ricchezze.
- Con il medesimo fine della promozione del territorio, all'infopoint potrebbe essere associata la **vendita di prodotti tipici a km 0 (enogastronomici e/o di artigianato locale)**: all'interno dell'ex casello ferroviario potrebbe pertanto trovare spazio un piccolo shop di prodotti artigianali tipici della zona.
- Lo spazio esterno potrebbe inoltre ospitare un parcheggio con sistema di noleggio automatico delle biciclette, inteso come **piccolo snodo di scambio intermodale**; l'ubicazione dell'ex casello risulta infatti particolarmente idonea come punto di partenza per escursioni in bicicletta con partenza e ritorno da Roma (in auto o in treno) in giornata.
- **Ciclofficina** a servizio del cicloturista: si tratta di uno spazio dotato di attrezzatura specifica per la riparazione di biciclette, dove chiunque può riparare il proprio velocipede lasciando un'offerta libera, anche grazie alla collaborazione con gli altri utenti. Normalmente le attività delle ciclofficine sono innanzitutto la riparazione delle biciclette, ma non meno importanti sono i fini sociali degli spazi: scambio di esperienze, scambio di informazioni e nozioni riguardanti la manutenzione e la riparazione delle biciclette: a questo tipo di funzione potrebbe essere dedicata una porzione (con spazio sia interno che esterno) dell'ex casello.





SETTORE 5°

PIANIFICAZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO – EDILIZIA PRIVATA – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - CIMITERI – COMMERCIO ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE – TRASPORTO URBANO - S.U.E. - S.U.A.P.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 163

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5°

VISTA la nota pervenuta in data 28/09/2023, registrata al numero 21906 del Protocollo generale, con la quale il **Responsabile Servizi Territoriali Lazio 1 – AGENZIA del DEMANIO – Direzione Regionale Lazio**, ha richiesto un certificato di destinazione urbanistica per l'appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto - al Foglio n. 33, Particella n. (18 fabbricato con corte).

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco 24 agosto 2023, n. 34, con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Posizione organizzativa in capo al Settore 5° del Comune di San Cesario.

RITENUTO pertanto di dover provvedere in merito.

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Cesario, approvato con d.G.R. del Lazio 11 maggio 1982, n. 2857.

VISTE le deliberazioni del Consiglio Comunale 14 febbraio 2012 n. 13 e 10 aprile 2013 n. 17, con le quali è stata adottata, ai sensi degli artt. 2 e 4 della L.R. 02 maggio 1980 n. 28, la perimetrazione dei nuclei abusivi spontaneamente sorti e la relativa variante speciale.

VISTO il P.T.P.R. approvato con DCR 21 aprile 2021, n. 5, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 2, al Bollettino Ufficiale Regionale 10 giugno 2021, n. 56.

VISTA l'Analisi del territorio relativa alla individuazione dei terreni di dominio collettivo redatta ai sensi dell'art. 3, della L.R. 03.01.1986, n. 1.

VISTA la Legge Regionale del 22 dicembre 1999, n. 38.

VISTO l'art. 30, del d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380.

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150.

CERTIFICA

che nel vigente P.R.G. l'appezzamento di terreno in premessa indicato, ricade in zona: **E Agricola – Sottozona E2**. Attualmente, indipendentemente dalle previsioni di piano, l'edificazione in zona agricola è consentita secondo le disposizioni di cui al Titolo IV della legge regionale 22 dicembre 1998, n. 38.

Tale bene non risulta gravata da USI civici e non risulta percorso dal fuoco ai sensi della legge 353/2000.

VINCOLI

- **fascia di rispetto stradale** (S.r. n. 6 Casilina) art. 28, d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;
- **art. 42 (protezione delle zone di interesse archeologico) del P.T.P.R.** come in premessa approvato ossia beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, lettera b), del Codice;

- **art.46 (beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) del P.T.P.R.** come in premessa approvato ossia beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, lettera c), del Codice;
- **aree di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese**, individuate con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012, è stato individuato.

Il presente certificato:

- **non costituisce accertamento delle condizioni di edificabilità;**
- **viene rilasciato in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge;**

San Cesareo, lì 16 ottobre 2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5°
(Geom. Bernardino PERA)¹

¹ *Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. N. 82/2005 e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*



Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL LAZIO LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., recante *“Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”* e sue modificazioni ed integrazioni;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante: *“Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3: *“Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e ss.mm.ii., recante: *“Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”*;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante: *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio”* e sue modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

VISTO il decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, recante: *“Verifica dell’interesse culturale dei beni immobiliari di proprietà pubblica”*, così come modificato dal decreto interministeriale 28 febbraio 2005, recante: *“Modifiche e integrazioni al decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, concernente la verifica dell’interesse culturale dei beni immobiliari di proprietà pubblica”*;

VISTO il decreto del 20.03.2015, rep. n. 1/2015, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il decreto del 21.07.2017, rep. n. 54/2017, a firma del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio, con il quale è stata aggiornata la composizione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il D.P.C.M. 02 dicembre 2019, n. 169, recante: *“Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

VISTO il decreto del 13.02.2020, rep. n. 16/2020, a firma del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il D.S.G. del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 21.04.2020, n. 204, con il quale viene conferito al dott. Leonardo Nardella l’incarico di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio;

VISTO il D.L. 01.03.2021, n. 22, recante: *“Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”* ed in particolare l’art. 6, co. 1: *“Il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo è ridenominato Ministero della cultura”*;

VISTO il decreto del 04.03.2021, rep. n. 39, a firma del Segretario regionale del Ministero della cultura per il Lazio, con il quale è stata istituita e aggiornata la composizione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio;

VISTI gli atti e le connesse decisioni assunte in merito alle procedure di tutela architettonica, archeologica, storico-artistica, archivistica e paesaggistica dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, così come contenute, redatte ed approvate nei verbali delle riunioni decisorie tenutesi nel periodo intercorrente tra il 28.04.2015 ed il 26.11.2020;

VISTA le richieste di verifica d’interesse culturale ex art. 12 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. e D.D.G. 06.02.2004, presentate dall’Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio per gli immobili siti in provincia di Roma, comune di San Cesareo: con prot. n. 9074 del 29.07.2021, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 30.07.2021, prot. n. 6160, per l’immobile denominato *“Ex casello di Laghetto”*, sito in via Casilina, s.n.c. - km. 24, distinto in Catasto del Comune di San Cesareo al fg. 14, part.lle 16 (c.f.),16 (c.t.); con prot. n. 9075 del 29.07.2021, per l’immobile denominato *“Ex casello 1 San Cesareo - linea ex S.T.E.FE.R.”*, sito in via Casilina, s.n.c. - km. 27, distinto in Catasto del Comune di San Cesareo al fg. 19, part.lle 33 (c.f.),33 (c.t.), acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 30.07.2021, prot. n. 6159; con prot. n. 9076 del 29.07.2021, per l’immobile denominato *“Ex casello 2 San Cesareo - linea ex S.T.E.FE.R.”*, sito in via Casilina, s.n.c. - km. 29, distinto in Catasto del Comune di San Cesareo al fg. 33, part.lle 18 (c.f.),18 (c.t.), acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 30.07.2021, prot. n. 6158; con prot. n. 9077 del 29.07.2021, per l’immobile denominato *“Ex stazione di Colonna e fabbricato di servizio”*, sito in via Casilina, 27, distinto in Catasto del Comune di San Cesareo al fg. 16, part.lle 141,142 (c.f.),140 (c.t.), acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 30.07.2021, prot. n. 6157; con prot. n. 9078 del 29.07.2021, per l’immobile denominato *“Ex magazzino linea S.T.E.FE.R. San Cesareo”*, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto del Comune di San Cesareo al fg. 33, part.lle 62 (c.f.), acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 30.07.2021, prot. n. 6156; con prot. n. 9079 del 29.07.2021, per l’immobile denominato *“Sottostazione elettrica linea S.T.E.FE.R. San Cesareo”*, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto del Comune di San Cesareo al fg. 33, part.lle 59 (c.f.), acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 30.07.2021, prot. n. 6155; con prot. n. 9080 del 29.07.2021, per l’immobile denominato *“Ex wc stazione San Cesareo linea S.T.E.FE.R.”*, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto del Comune di San Cesareo al fg. 33, part.lle 169 (c.f.), acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 30.07.2021, prot. n. 6154;

VISTO l’interesse storico-artistico particolarmente importante riconosciuto dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l’area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, con la relativa proposta di tutela ai sensi dell’art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. del 15.06.2022, prot. n. 12602, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 16.06.2022, prot. n. 4608, per gli immobili siti in provincia di Roma, comune di San Cesareo, distinti al catasto fabbricati del Comune di San Cesareo al fg. 14, part.lle 16, fg. 16, part.lle 140,141,142, fg. 19, part.lle 33 graff. fg. 33, part.lle 18,59 e part.lle graffate 62 e 169, costituenti l’insieme delle *“Architetture ferroviarie lungo la ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi”*, come a seguito elencati

singolarmente con localizzazione e identificazione catastale: immobile denominato “Ex casello di Laghetto” sito in via Casilina, s.n.c. - km 24, distinto in Catasto al fg. 14, part.lla 16 (c.f.); immobile denominato “Ex stazione di Colonna, fabbricato di servizio e area di pertinenza”, sito in via Casilina, 17, distinto in Catasto al fg. 16, part.lla graffate 140,141,142 (c.f.); immobile denominato “Ex casello 1 di San Cesareo”, sito in via Casilina, s.n.c. - km 27, distinto in Catasto al fg. 19 part.lla 33 (c.f.) (graff. foglio 33, part.lla 18); immobile denominato “Ex casello 2 di San Cesareo, sito in via Casilina, s.n.c. - km 29, distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 18 (c.f.) (graff. foglio 19, part.lla 33); immobile denominato “Ex sottostazione elettrica di San Cesareo, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 59 (c.f.); immobile denominato “Ex magazzino merci della stazione di San Cesareo, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 62 (c.f.) (graff. part.lla 169,170, 171,172); immobile denominato “Ex wc della stazione di San Cesareo”, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 169 (c.f.) (graff. part.lla 62,170,171,172);

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell’art. 47, co. 1, lett. a) del D.P.C.M. n. 169 del 02 dicembre 2019, in sede di riunione decisoria del 22.06.2022, come da relativo verbale del 23.06.2022, prot. n. 4792, alla proposta di tutela, ai sensi dell’art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l’area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, del 15.06.2022, prot. n. 12602, per gli immobili siti in provincia di Roma, comune di San Cesareo, distinti al catasto fabbricati del Comune di San Cesareo al fg. 14, part.lla 16, fg. 16, part.lla 140,141,142, fg. 19, part.lla 33 graff. fg. 33, part.lla 18,59 e part.lla graffate 62 e 169, costituenti l’insieme delle “Architetture ferroviarie lungo la ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi”, come a seguito elencati singolarmente con localizzazione e identificazione catastale: immobile denominato “Ex casello di Laghetto” sito in via Casilina, s.n.c. - km 24, distinto in Catasto al fg. 14, part.lla 16 (c.f.); immobile denominato “Ex stazione di Colonna, fabbricato di servizio e area di pertinenza”, sito in via Casilina, 17, distinto in Catasto al fg. 16, part.lla graffate 140,141,142 (c.f.); immobile denominato “Ex casello 1 di San Cesareo”, sito in via Casilina, s.n.c. - km 27, distinto in Catasto al fg. 19 part.lla 33 (c.f.) (graff. foglio 33, part.lla 18); immobile denominato “Ex casello 2 di San Cesareo, sito in via Casilina, s.n.c. - km 29, distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 18 (c.f.) (graff. foglio 19, part.lla 33); immobile denominato “Ex sottostazione elettrica di San Cesareo, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 59 (c.f.); immobile denominato “Ex magazzino merci della stazione di San Cesareo, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 62 (c.f.) (graff. part.lla 169,170, 171,172); immobile denominato “Ex wc della stazione di San Cesareo”, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 169 (c.f.) (graff. part.lla 62,170,171,172);

VISTO il provvedimento di tutela diretta ai sensi dell’art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., del 27.09.2022, rep. n. 198 (D.M. 27.09.2022), a firma del Segretario regionale del Ministero della cultura per il Lazio in qualità di Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio;

VISTA la nota del 10.07.2022, prot. n. 20550, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 04.10.2022, prot. n. 7719, con la quale la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l’area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti richiede la rettifica del D.M. 27.09.2022, in conseguenza delle erronee identificazioni catastali riscontrate nel predetto decreto;

CONSIDERATO che gli allegati composti dalla relazione storico-artistica dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie catastali che perimetrano gli immobili identificando gli ambiti di tutela ai sensi dell’art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. e che costituiscono parte integrante del provvedimento del 27.09.2022, rep. n. 198 (D.M. 27.09.2022), conservano la loro legittimità in esito ai dati correttamente riportati e come meglio sopra specificato;

CONSIDERATO che le erronee identificazioni catastali riscontrate non modificano il contenuto del provvedimento del 27.09.2022, rep. n. 198 (D.M. 27.09.2022) e che le disposizioni di tutela diretta sono riportate correttamente nella relativa proposta di tutela della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l’area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, ai sensi dell’art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., del 15.06.2022, prot. n. 12602;

RITENUTO che non sussistono le condizioni per l’annullabilità del provvedimento amministrativo ai sensi dell’art. 21 della legge n. 241/90 e ss.mm.ii.;

RITENUTO che gli immobili siti in provincia di Roma, comune di San Cesareo, distinti al catasto fabbricati del Comune di San Cesareo al fg. 14, part.lla 16, fg. 16, part.lla 140,141,142, fg. 19, part.lla 33 graff. fg. 33, part.lla 18,59 e part.lla graffate 62 e 169, costituenti l’insieme delle “Architetture ferroviarie lungo la ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi”, come a seguito elencati singolarmente con localizzazione e identificazione catastale: immobile denominato “Ex casello di Laghetto”, sito in via Casilina, s.n.c. - km 24, distinto in Catasto al fg. 14, part.lla 16 (c.f.), confinante al fg.14 con le part.lla 408,59 e via di Pallavicina, al fg. 15, con la part.lla 676 e via Casilina come da perimetrazione in colore rosso sull’allegata planimetria catastale; immobile denominato “Ex stazione di Colonna, fabbricato di servizio e area di pertinenza”, sito in via Casilina, 17, distinto in Catasto al fg. 16, part.lla graffate 140,141,142 (c.f.), confinante con le part.lla 1086,523,524,562,884,565,525,124,128,133,878,877,1088 e con via Casilina come da perimetrazione in colore rosso sull’allegata planimetria catastale; immobile denominato “Ex casello 1 di San Cesareo”, sito in via Casilina, s.n.c. - km 27, distinto in Catasto al fg. 19 part.lla 33 (c.f.) (graff. foglio 33, part.lla 18), confinante con le part.lla 1051,1052,2629 come da perimetrazione in colore rosso sull’allegata planimetria catastale; immobile denominato “Ex casello 2 di San Cesareo”, sito in via Casilina, s.n.c. - km 29, distinto in Catasto al fg. 33 part.lla 18 (c.f.) (graff. fg. 19 part.lla 33), confinante con le part.lla 17,1488,1296,20 come da perimetrazione in colore rosso sull’allegata planimetria catastale; immobile denominato “Ex sottostazione elettrica di San Cesareo”, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 59 (c.f.), confinante con la part.lla 58 (piazzale della Stazione) come da perimetrazione in colore rosso sull’allegata planimetria catastale; immobile denominato “Ex magazzino merci della stazione di San Cesareo, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 62 (c.f.) (graff. part.lla 169,170, 171,172), confinante con la part.lla 58 (piazzale della Stazione) come da perimetrazione in colore rosso sull’allegata planimetria catastale; immobile denominato “Ex wc della stazione di San Cesareo”, sito in piazzale della Stazione, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 33, part.lla 169 (c.f.) (graff. part.lla 62,170,171,172), confinante con la part.lla 58 (piazzale della Stazione) come da perimetrazione in colore rosso sull’allegata planimetria catastale, presentano interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell’art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., per i motivi contenuti nella proposta di tutela della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l’area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, del 15.06.2022, prot. n. 12602 e nella relazione storico-artistica allegata:

DECRETA

Gli immobili costituenti l'insieme delle "Architetture ferroviarie lungo la ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi", siti in San Cesareo (RM), e denominati: "Ex casello di Laghetto" (via Casilina, s.n.c. - km 24); "Ex stazione di Colonna, fabbricato di servizio e area di pertinenza" (via Casilina, 17); "Ex casello 1 di San Cesareo" (via Casilina, s.n.c. - km 27); "Ex casello 2 di San Cesareo" (via Casilina, s.n.c. - km 29); "Ex magazzino merci della stazione di San Cesareo" (piazzale della Stazione, s.n.c.); "Ex sottostazione elettrica di San Cesareo" (piazzale della Stazione, s.n.c.); "Ex wc della stazione di San Cesareo" (piazzale della Stazione, s.n.c.), meglio individuati nelle premesse e descritti negli allegati, sono dichiarati di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10, comma 1 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni e conseguentemente sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo. Si specifica che i manufatti identificati al fg. 33, part.lla 170,171,172, pur essendo graffiati alle part.lla 62 e 169, non sono oggetto del presente provvedimento.

La proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, del 15.06.2022, prot. n. 12602, unitamente agli allegati composti dalla relazione storico-artistica, dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie catastali, costituisce parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica ed al Comune di San Cesareo (RM).

Il presente decreto che sostituisce ed annulla il provvedimento di tutela diretta ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., del 27.09.2022, rep. n. 198 (D.M. 27.09.2022), comprensivo agli allegati composti dalla relazione storico-artistica, dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie catastali, è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero della cultura, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica, ai sensi dell'art. 16 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, entro 60 giorni dalla data di notifica; straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, entro 120 giorni dalla data di notifica;

IL SEGRETARIO REGIONALE
Presidente della Commissione regionale
per il patrimonio culturale del Lazio
(dott. Leonardo Nardella)

Firmato digitalmente da
LEONARDO NARDELLA

Data e ora della firma: 21/10/2022 16:25:29



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA
METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Alla Commissione Regionale per il
Patrimonio Culturale del Lazio
c/o Segretariato Regionale del Ministero
della Cultura per il Lazio
Via di San Michele 22
00153 Roma
PEC: mbac-sr-laz@mailcert.beniculturali.it

Oggetto: **SAN CESAREO (RM) – “Architetture ferroviarie lungo la ex Linea STEFER Roma-Fiuggi”** – Via Casilina e Piazzale della Stazione – Individuate al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesareo al foglio 14 part.lla 16, al foglio 16 part.lle 140, 141, 142, al foglio 19 part.lla 33 graff. foglio 33 part.lla 18, al foglio 33 part.lla 59 e part.lle graffate 62 e 169.

Proprietà: Stato (Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio).

Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.

Trasmissione proposta di tutela

Esaminata l'istanza di verifica dell'interesse culturale dei beni in oggetto identificati, sentito il parere dei Funzionari di zona, in applicazione dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., si ritiene che l'insieme dei suddetti beni presenti interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 e debba essere sottoposto a tutte le disposizioni previste dal Decreto Legislativo citato.

Pertanto si trasmette in allegato alla presente, in formato digitale in un unico file, come disposto da codesta Commissione, la documentazione necessaria ai fini delle valutazioni e dell'approvazione ex art. 47 comma 2 lett. a) del D.P.C.M. n. 169/2019:

- relazione storico-artistica;
- planimetrie catastali;
- documentazione fotografica.

Ai fini della loro corretta individuazione, si elencano di seguito i singoli beni oggetto della presente proposta, specificandone localizzazione e identificazione catastale:

1. **Ex Casello di Laghetto** – Via Casilina, s.n.c. km 24 – Foglio 14 part.lla 16 C.F.
2. **Ex Stazione di Colonna, fabbricato di servizio e area di pertinenza** – Via Casilina, 17 – Foglio 16 part.lle graffate 140, 141, 142 C.F.
3. **Ex Casello 1 di San Cesareo** – Via Casilina, s.n.c. km 27 – Foglio 19 part.lla 33 C.F. (graff. foglio 33 part.lla 18).



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: mbac-sabap-met-rm@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-rm@beniculturali.it

4. **Ex Casello 2 di San Cesareo** – Via Casilina, s.n.c. km 29 – Foglio 33 part.lla 18 C.F. (graff. foglio 19 part.lla 33).
5. **Ex Sottostazione elettrica di San Cesareo** – Piazzale della Stazione, s.n.c. – Foglio 33 part.lla 59 C.F.
6. **Ex Magazzino merci della Stazione di San Cesareo** – Piazzale della Stazione, s.n.c. – Foglio 33 part.lla 62 C.F. (graff. part.lle 169, 170, 171, 172).
7. **Ex WC della Stazione di San Cesareo** – Piazzale della Stazione, s.n.c. – Foglio 33 part.lla 169 C.F. (graff. part.lle 62, 170, 171, 172).

Si specifica che i manufatti identificati al foglio 33 part.lle 170, 171, 172, pur essendo graffati alle part.lle 62 e 169, non sono oggetto della presente proposta: la part.lla 170 corrisponde ad un manufatto che è stato ceduto al Comune di San Cesareo (così come il terreno di cui alla part.lla 58, su cui insistono i manufatti in questione); le part.lle 171 e 172 corrispondono a manufatti non più esistenti (e non presenti in mappa).

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

LISA LAMBUSIER



FSF



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: mbac-sabap-met-rm@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-rm@beniculturali.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

SAN CESAREO (RM)

“ARCHITETTURE FERROVIARIE LUNGO LA EX LINEA STEFER ROMA-FIUGGI”

Via Casilina e Piazzale della Stazione

Relazione storico-artistica

Parametri di valutazione (inquadramento territoriale e storico)

Ai fini dell'analisi di interesse storico degli edifici che compongono il sistema delle architetture ferroviarie storiche di San Cesareo, si identificano i seguenti parametri di valutazione, di seguito argomentati: 1_la giovane identità territoriale del Comune di San Cesareo e 2_la presenza storica della linea ferroviaria in tale contesto.

1_L'area territoriale dell'attuale Comune di San Cesareo è abitata già dall'aristocrazia d'Età Classica, tuttavia il presente aggregato urbano è realizzato *ex novo* nel 1928, quando l'Ente Assistenziale “Opera Nazionale Combattenti” realizza gli edifici per ospitare gli ex combattenti di Capranica Prenestina.

Di tale storica edificazione oggi esistono poche testimonianze molto alterate: il volto attuale del paese è definito, infatti, da varia edilizia corrente che, dal Secondo Dopoguerra, ha sostituito le preesistenze ed occupato le aree sottratte al paesaggio, destinate a nuovi edifici in cemento armato.

2_Nel Secondo Ottocento venne installata la prima linea ferroviaria dello Stato Pontificio lungo il percorso Roma-Frascati. Dal 1902 la nuova monarchia sabauda consentì alla Società STEFER di poter gestire i tratti, ad uso anche tramviario, diretti verso i Castelli Romani.

In tale fenomeno storico-sociale si realizza, intorno al 1916, la diramazione verso il territorio San Cesareo, inserita nella Linea Ex STEFER “Roma-Fiuggi”, risalente ai primi anni del Novecento. Essa è contraddistinta da varie testimonianze edilizie, come il sistema di edifici oggetto della presente analisi.

Descrizione dei manufatti

Lungo il percorso ferroviario, sulla via Casilina, si rilevano i seguenti fabbricati:

1) **“Ex Casello di Laghetto”**: presenta pianta quadrangolare e si articola in due piani fuori terra. La struttura portante, apparentemente non dissestata, è in muratura con copertura a falde (oggi assenti) e presenta intonaci/lacerti di intonaco, tinteggiature e infissi storici. Si rileva una piccola area di pertinenza contermine, non recintata e pavimentata in asfalto;

2) **“Ex Stazione di Colonna, fabbricato di servizio e area di pertinenza”**: il fabbricato denominato Ex Stazione di Colonna, nell'ex territorio di Colonna, oggi territorio di San Cesareo, presenta pianta rettangolare e si articola in due piani fuori terra. La struttura portante è in muratura con copertura a falde. L'adiacente Fabbricato di servizio è un piccolo manufatto in muratura di un solo piano fuori terra e tetto a falde in legno. Entrambi sono stati



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: mbac-sabap-met-rm@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-rm@beniculturali.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

oggetto di ristrutturazione/restauro e, in particolare, la Ex Stazione è stata oggetto di valorizzazione mediante nuova destinazione d'uso a tema museale;

3) **“Ex Casello 1 di San Cesareo”**: presenta pianta quadrilatera e si articola in due piani fuori terra. La struttura portante, apparentemente non dissestata, è in muratura con copertura a falde (oggi assenti) e presenta intonaci/lacerti di intonaco, tinteggiature e infissi storici. Si rileva una piccola area di pertinenza contermina;

4) **“Ex Casello 2 di San Cesareo”**: presenta pianta rettangolare e si articola in due piani fuori terra. La struttura portante è in muratura con copertura a falde e presenta intonaci/ lacerti di intonaco, tinteggiature e infissi storici. Si rileva una piccola area di pertinenza contermina.

Presso il piazzale della Stazione, prossimo all'edificio storico di San Cesareo, si rilevano i seguenti fabbricati:

5) **“Ex Sottostazione elettrica di San Cesareo”**: è un fabbricato ben più grande degli altri, costituito da tre volumi congiunti, ciascuno di forma regolare; il corpo meridionale è costituito da un unico piano fuori terra, gli altri due presentano tre piani fuori terra. La struttura è in muratura portante, apparentemente non dissestata, con coperture piane. L'immobile è in stato di abbandono pur senza mostrare segni di dissesto;

6) **“Ex Magazzino merci della Stazione di San Cesareo”**: presenta pianta quadrangolare e si articola in due piani fuori terra. La struttura portante, apparentemente non dissestata, è in muratura con copertura a falde (oggi assenti) e presenta intonaci/ lacerti di intonaco, tinteggiature e infissi storici. L'accesso è corredato da un “oculo” (finestra circolare);

7) **“Ex WC della Stazione di San Cesareo”**: presenta pianta quadrangolare e si articola in un solo piano fuori terra. La struttura portante, apparentemente non dissestata, è in muratura con copertura a falde, parzialmente assenti e presenta intonaci/ lacerti di intonaco, tinteggiature e infissi storici.

Si noti che, nella medesima area, uno degli storici fabbricati a servizio della Stazione fa oggi bella mostra di sé grazie ad un recente progetto di ristrutturazione a seguito del quale il locale è stato destinato a farmacia.

Sulla scorta dell'esempio virtuoso della Ex Stazione di Colonna, si auspicano opportune valutazioni in merito a detti immobili in stato di abbandono, che si prestano ad analoghi interventi di recupero e valorizzazione.

Note sulle stazioni di San Cesareo nella storia sociale e culturale

Nel 1910 la concessione di una linea ferroviaria Roma-Fiuggi-Frosinone veniva affidata alla Società per le Ferrovie Vicinali. Finanziatore della società e progettista della ferrovia (compresi i fabbricati) è l'ingegnere Antonino Clementi, imprenditore residente a Roma in Palazzo Clementi, attuale sede della “Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e per la provincia Rieti”.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: mbac-sabap-met-rm@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-rm@beniculturali.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

La ferrovia diviene rapidamente un punto di riferimento per la borgata rurale di San Cesareo. Inoltre, già da subito, la linea serviva il trasporto di materiali destinati alla pavimentazione stradale della Capitale, estratti dalle cave in località Laghetto.

Detta Stazione in Laghetto, inoltre, fa da scenario letterario a un racconto della scrittrice (premio Nobel) Grazia Deledda (CAMILLONI, PANELLA, VANNOZZI, 2017).

La stazione di Colonna, invece, è la suggestiva “quinta cinematografica” di lunga scena del film di Mario Camerini, *Molti sogni per le strade* (1948), con Anna Magnani e Massimo Girotti.

La conservazione delle ferrovie nella cultura della conservazione e nell'operato delle soprintendenze

La ferrovia di San Cesareo viene soppressa nel dicembre 1983, ma gli immobili vengono conservati in vista di una eventuale riapertura mai concretizzata.

Come su scritto, da circa quindici anni la Ferrovia-Museo della Stazione di Colonna è un piccolo museo storico che preserva: un tratto di binario della linea Roma-Fiuggi; i fabbricati della centenaria stazione di Colonna; strumenti, arredi e documenti d'epoca; nonché alcuni treni risalenti al periodo tra gli anni Trenta e i Sessanta del Novecento. I due fabbricati sono considerati un bene museale di interesse demotnoantropologico dalla Regione Lazio.

Si noti che la storia della ferrovia Roma-Fiuggi abbia notevolissima rilevanza anche per la città di Roma, stante il fatto che il tratto urbano della linea ha servito, e serve tuttora, i popolosissimi quartieri e suburbi della zona sud-orientale della Capitale, che gravita intorno alla Via Casilina, lungo la quale si attesta San Cesareo.

3

Oggi, sulla scorta delle posizioni più aggiornate della cultura della Conservazione, si persegue l'obiettivo di conoscere, conservare e valorizzare le ferrovie abbandonate, sottraendole all'oblio, anche in vista dei potenziali risvolti economici. Tale tendenza, ben attestata all'estero, sta prendendo sempre più piede anche in Italia e trova conferme in “dichiarazioni di interesse culturale” avviate da varie competenti SABAP, aventi ad oggetto: la Ferrovia del Mar Piccolo a Taranto; le Ferrovie Taurensi in Calabria; la ferrovia Sassari-Palau Marina in Sardegna (che ha visto l'interessamento in prima persona del Gabinetto del MiBAC nel 2018).

Si fa rilevare che nel 2021 è stato decretato il sequestro (operato dalla Guardia di Finanza e dai Carabinieri del Nucleo Tutela Patrimonio Culturale, in collaborazione con la SABAP competente) delle vetture ferroviarie realizzate nel primo Novecento ed afferenti alle Ferrovie Complementari della Sardegna, onde accertare l'interesse culturale del Parco Rotabile.

Numerosissimi altri virtuosi esempi di rifunzionalizzazione di stazioni abbandonate, convertite in ostelli, librerie, mercati, discoteche e altro si contano nel territorio italiano.

Conclusioni

Premesso che a cavallo fra XIX e XX secolo la costruzione della ferrovia definisce un momento topico della storia del paesaggio mondiale e locale, urbano ed extra-urbano, allorché codifica una nuova identità, edilizia e paesaggistica, oggi identificabile nel concetto di “monumento d'ambiente” formalizzato dalla teoria del restauro.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: mbac-sabap-met-rm@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-rm@beniculturali.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Tale passaggio è da considerarsi storico anche sul versante della cultura materiale, della quale i fabbricati superstiti rappresentano la piena testimonianza;

Considerato che il sistema dei trasporti è da ritenersi espressione dell'uomo e della società in termini di testimonianza storica, architettonica, paesaggistica, sociale; considerato inoltre che il D.Lgs. 42/04 propone riferimenti alle testimonianze della cultura ferroviaria;

Considerato che il sistema di edifici in oggetto (nella pluralità dei manufatti che lo compongono) afferisce ad una specifica tipologia, cioè alla prima generazione dell'architettura ferroviaria locale, costruita secondo ben precisi modelli, morfologie, strutture, finiture e destinazioni d'uso;

In ragione di quanto premesso e considerato, il molteplice portato identitario del sistema locale delle edificazioni ferroviarie è riferibile alla storia sociale, tecnologica, architettonica, paesaggistica, politica, scientifica e culturale, nonché alle testimonianze dell'identità e della storia nazionale e delle istituzioni pubbliche.

Trattandosi di una delle poche prove superstiti ed intonse del suddetto edificato storico di San Cesareo, l'intero sistema dell'architettura ferroviaria necessita di essere conservato e si offre, in prospettiva, ad una strutturata operazione di restauro e rifunzionalizzazione variamente declinabile e già testata, a livello locale, nell'ambito della "Ex Stazione di Colonna", sottratta all'abbandono, restaurata e destinata a museo. Nel territorio internazionale e nazionale si rilevano svariati esempi di rifunzionalizzazioni di percorsi ferroviari e relative stazioni, rispettivamente convertiti in pista ciclabile o parco urbano (un tale progetto, nella fattispecie, coinvolgerebbe l'Ente Parco e Comuni limitrofi a San Cesareo) ed in ostello, libreria, discoteca, mercato coperto, centro d'accoglienza e altro (in tal caso gli edifici descritti andrebbero valutati in ragione delle necessità e del potenziale).

4

BIBLIOGRAFIA

VIANELLO, VALENTINA, *Storia dell'evoluzione dei fabbricati viaggiatori delle stazioni ferroviarie italiane*, tesi di laurea, Università Ca' Foscari Venezia 2020, <http://hdl.handle.net/10579/16248>.

EZIO GODOLI, *L'architettura ferroviaria degli anni 1930 in Toscana: un patrimonio da tutelare*, fa parte di: « La stazione di Viareggio di Roberto Narducci e l'architettura ferroviaria degli anni 1930 in Toscana: problemi di tutela e di restauro: atti della Giornata di studio, Viareggio, Villa Argentina, 10 ottobre 2020 / a cura di Milva Giacomelli e Antonella Serafini; testi di Fabrizio Falli ... [et al.], pp. 26-40».

S. PANELLA, *Le Vicinali e la borgata rurale di San Cesareo*, in U. CAMILLONI, S. PANELLA, *I Clementi. La villa di S. Carlo a Cave, le attività imprenditoriali e le Ferrovie Vicinali*, Roma 2019, pp. 155-161.

AA VV, *Stazioni impresenziate. Un riuso sociale del patrimonio ferroviario*, RFI, 2018.

U. CAMILLONI, S. PANELLA, S. VANNOZZI, *Ferrovie Vicinali Roma-Fiuggi-Frosinone e diramazioni. Brani di storia dagli archivi pubblici e privati. Documenti per la ricerca*, Roma 2017.

VALENTINA CORVIGNO et al., *Avellino-Rocchetta: un treno dal passato al futuro. Giornata di Studi e Mostra a Napoli*, 17 Novembre 2017.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: mbac-sabap-met-rm@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-rm@beniculturali.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

ALBERTO PROCACCINI, LUCIANO VERGATI, *Gita in Tram ai Castelli Romani*, Bibliotheka Edizioni, Roma 2015.

COLLENZA ELISABETTA, *L'architettura della stazione ferroviaria*, Officina Edizioni, Roma 2007.

La stazione ferroviaria dalla storia al progetto: trasformazioni a Milano, Firenze, Basilea, Barcellona, Stoccarda: recupero delle aree dismesse, fa parte di: «Trasporti & cultura: i trasporti come espressione dell'uomo e della società: storia, architettura, relazioni col territorio, psicologia» N. 11 (2005).

GIOVANI, ANNALISA, *Architettura ferroviaria in Toscana: le piccole stazioni dell'anello senese*, tesi di laurea, rel. Luca Quattrocchi, Siena: Università degli studi di Siena, 2005.

La stazione ferroviaria dalla storia al progetto: Trasformazioni a Milano, Firenze, Basilea, Barcellona, Stoccarda: Recupero delle aree dismesse, fa parte di: «Trasporti & cultura: i trasporti come espressione dell'uomo e della società: storia, architettura, relazioni col territorio, psicologia», Campanotto, Pasian di Prato (UD) 2005.

Architettura ferroviaria in Italia - Ottocento, a cura di EZIO GODOLI e MAURO COZZI, D. Flaccovio, Palermo 2004.

Architettura ferroviaria in Italia - Novecento, a cura di EZIO GODOLI e ANTONIETTA IOLANDA LIMA, Flaccovio, Palermo 2004.

VENTURA, PAOLO, *Città e stazione ferroviaria*, Edifir, Firenze 2004.

OLDINO, ANNALISA, *Politiche ed architettura ferroviaria negli Stati sardi in epoca cavouriana*: tesi di laurea, rel. Elena Dellapiana, Torino: Politecnico, 2003.

MARTINCHING, LUCIA, *L'organismo della stazione ferroviaria*, Dedalo, Roma 1997.

DI CHIO, ANGELO, *L'edilizia ferroviaria minore: un'indagine campione sulle linee calabresi*, EDAS, Messina 1996.

La stazione ferroviaria: verso un nuovo modello d'uso [a cura di FRANCESCA ROMANA CASTELLI, RAFFAELE MARONE, Electa, Napoli 1996], fa parte di: ArQ: Architettura quaderni.

REBORA, MICHELE, *La stazione ferroviaria in Italia: architettura e tipologia degli organismi minori*, Esagrafica Roma 1994.

LENA, VINCENZO, *Città e stazioni: architettura e urbanistica ferroviaria, Roma: Centro relazioni aziendali F.S., [dopo il 1958]*.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: mbac-sabap-met-rm@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-rm@beniculturali.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

PUTIGNANO, GIANLUCA, *Architettura ferroviaria italiana: le tipiche e belle stazioni sulla linea Lecco-Colico/Chiavenna-Sondrio*, fa parte di: «Mondo ferroviario» s.d.

CIUCCI, GIORGIO, *Le vicende dell'architettura italiana e le stazioni*, fa parte di: «Ingegneria ferroviaria: rivista dei trasporti» s.d.

L'organismo della stazione ferroviaria, Il servizio urbano, fa parte di: «L'organismo della stazione ferroviaria», s.d.

SITOGRAFIA

<http://www.ferroviamuseo-colonna.it/storia.htm>

<https://www.fondazionefs.it/content/fondazionefs/it/la-fondazione/binari-senza-tempo.html>

https://www.ferrovieabbandonate.it/cerca_risultati.php

http://www.tramroma.com/tramroma/rete_ext/sfv/sfv_ind.htm

https://www.repubblica.it/viaggi/2018/04/05/news/stazioni_ferrovie_dismesse_e_riconvertite-193067966/

IL RELATORE

Arch. Gioacchino Piazza

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

LISA LAMBUSIER



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: mbac-sabap-met-rm@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-rm@beniculturali.it



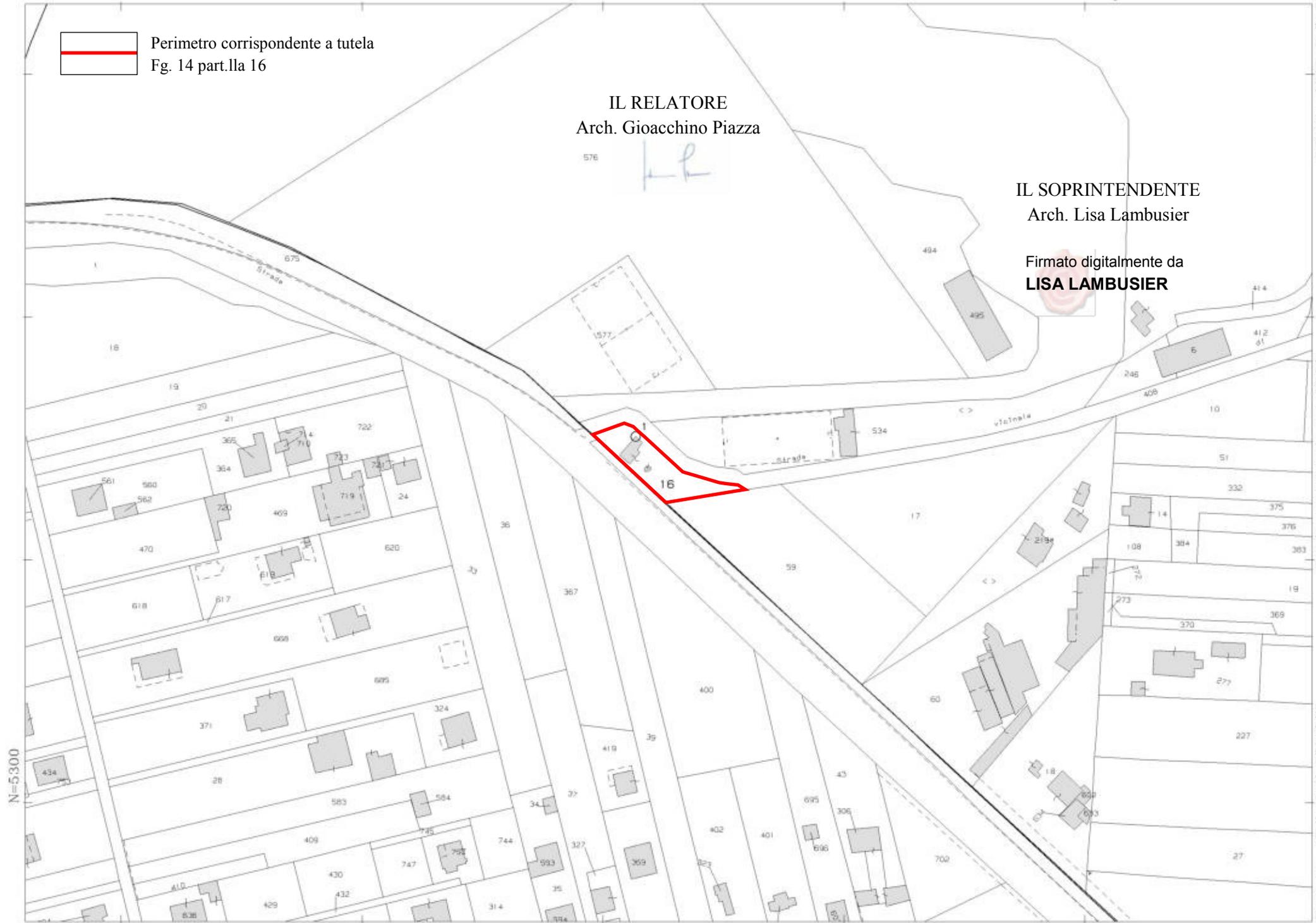
Perimetro corrispondente a tutela
Fig. 14 part.IIa 16

IL RELATORE
Arch. Gioacchino Piazza

576

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da
LISA LAMBUSIER

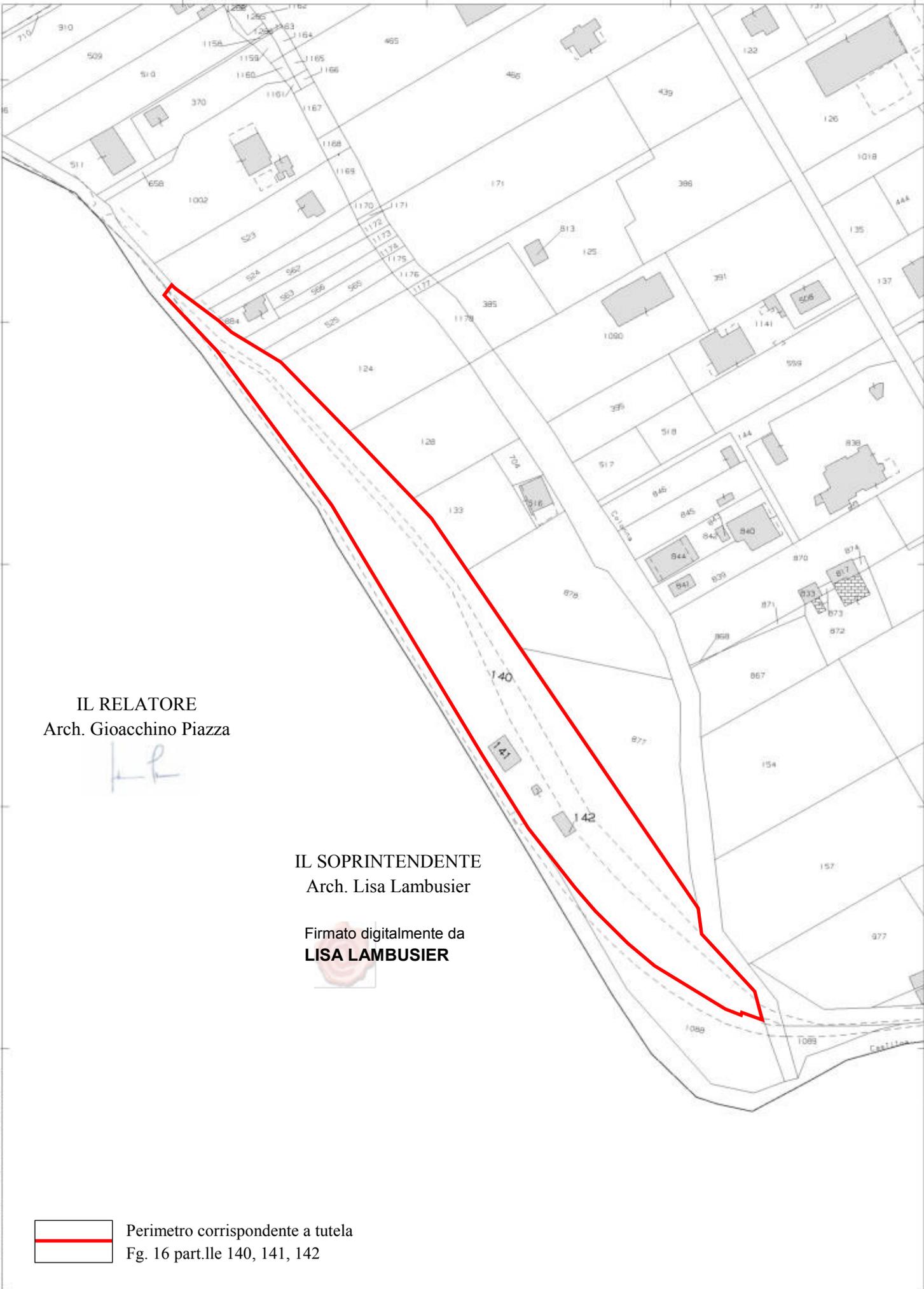


N=5300

E=2500

1 Particella: 16

28-Apr-2022 9:5:2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T26142/2022
Comune: (RM) SAN CESAREO
Foglio: 14



IL RELATORE
Arch. Gioacchino Piazza

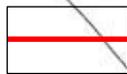
GP

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da
LISA LAMBUSIER



 Perimetro corrispondente a tutela
Fig. 16 part. lle 140, 141, 142



Perimetro corrispondente a tutela
Fig. 19 part.IIa 33

IL RELATORE

Arch. Gioacchino Piazza

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

LISA LAMBUSIER

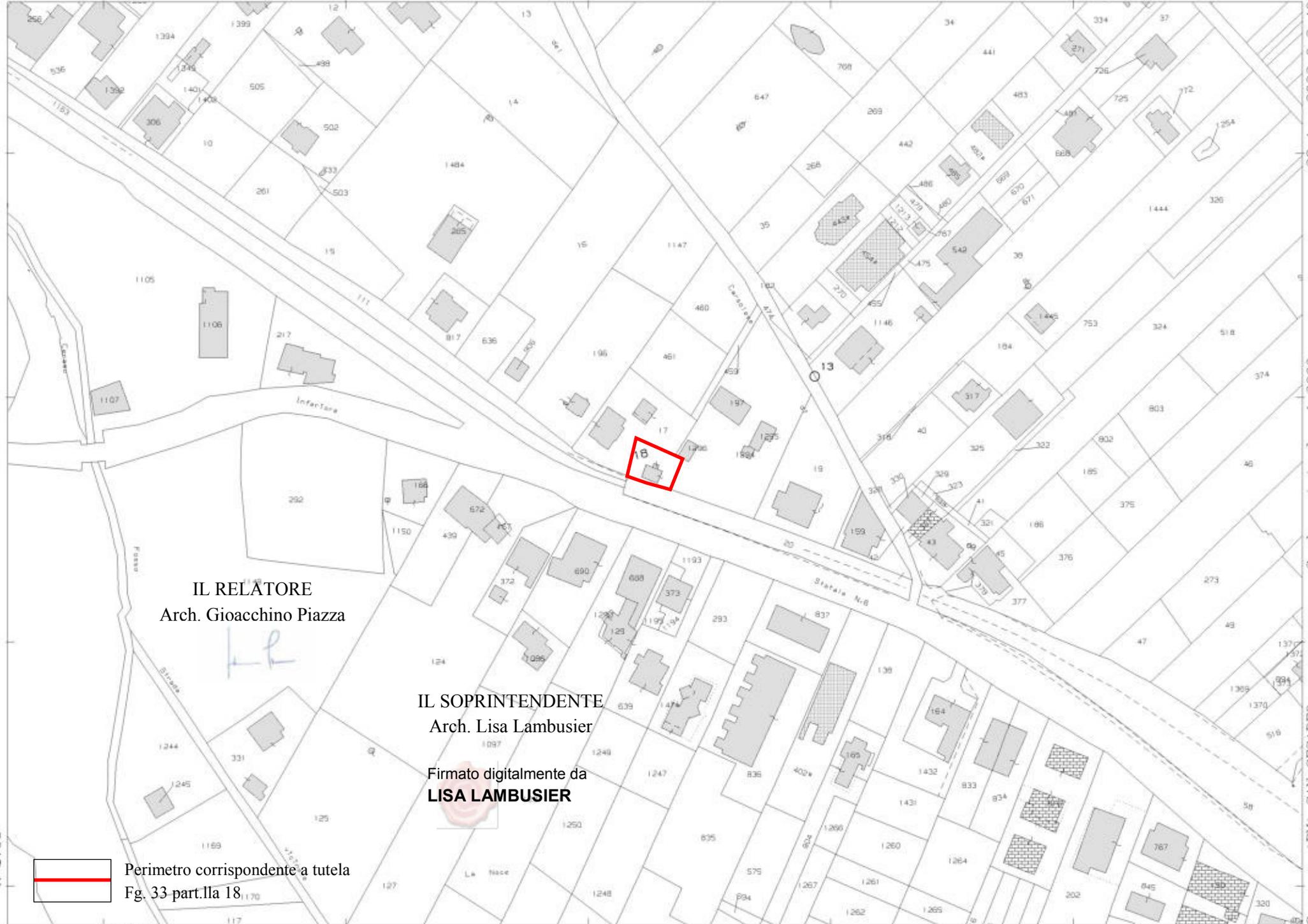


E=4600

I Particella: 33

Comune: (RM) SAN CESAREO
Foglio: 19
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metr/Protocollo pratica T25355/2022

28-Apr-2022 9:3:32</

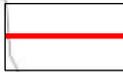


IL RELATORE
Arch. Gioacchino Piazza

GP

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da
LISA LAMBUSIER

 Perimetro corrispondente a tutela
Fg. 33 part.lla 18

N=2700

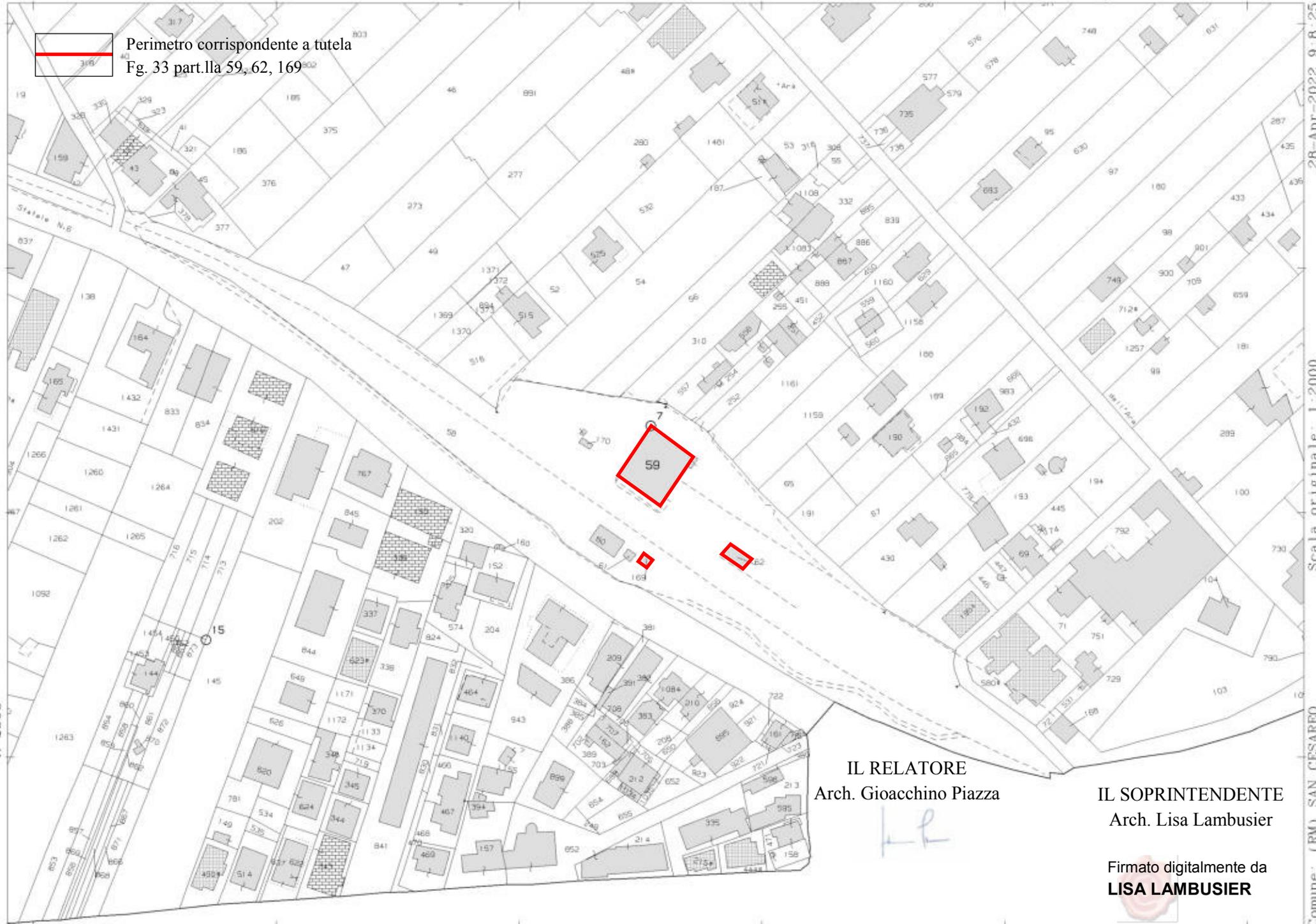
E=6500

1 Particella: 18

28-Apr-2022 9:2:49
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T21991/2022
Comune: (RM) SAN CESAREO
Foglio: 33



Perimetro corrispondente a tutela
Fg. 33 part.IIa 59, 62, 169⁰⁰²



N=2600

E=6800

IL RELATORE
Arch. Gioacchino Piazza

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

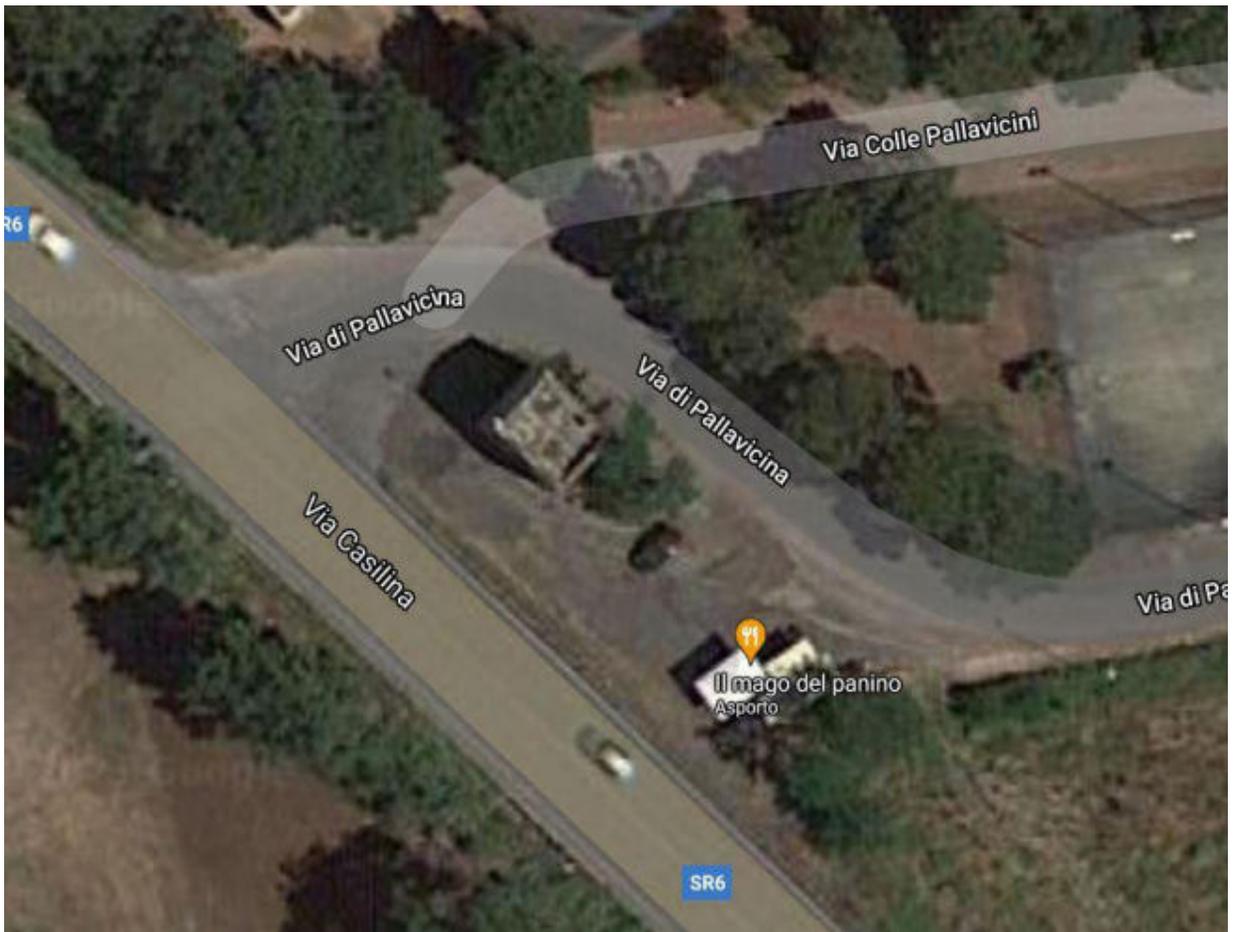
Firmato digitalmente da
LISA LAMBUSIER



1 Particella: 59

Comune: (RM) SAN CESAREO
Foglio: 33
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metr
Protocollo pratica T27986/2022
28-Apr-2022 9:8:25

"Architetture ferroviarie lungo la ex Linea STEFER Roma-Fiuggi"
Ex Casello di Laghetto



"Architetture ferroviarie lungo la ex Linea STEFER Roma-Fiuggi"
Ex Stazione di Colonna, fabbricato di servizio e area di pertinenza

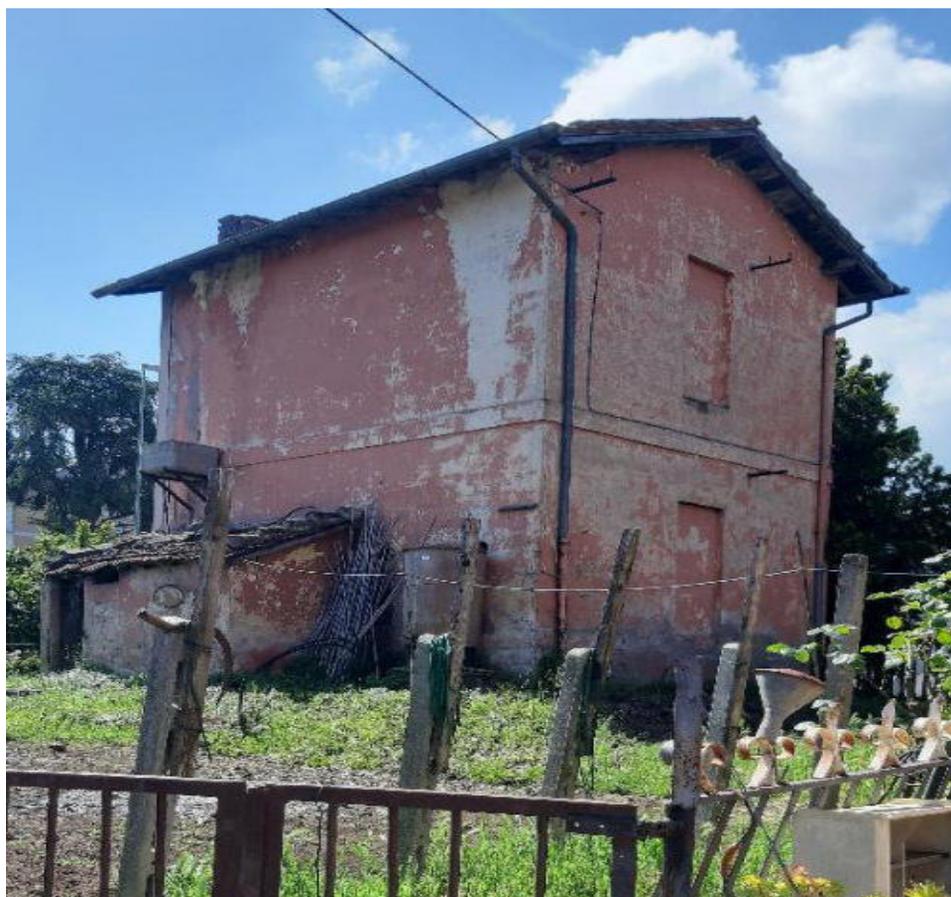
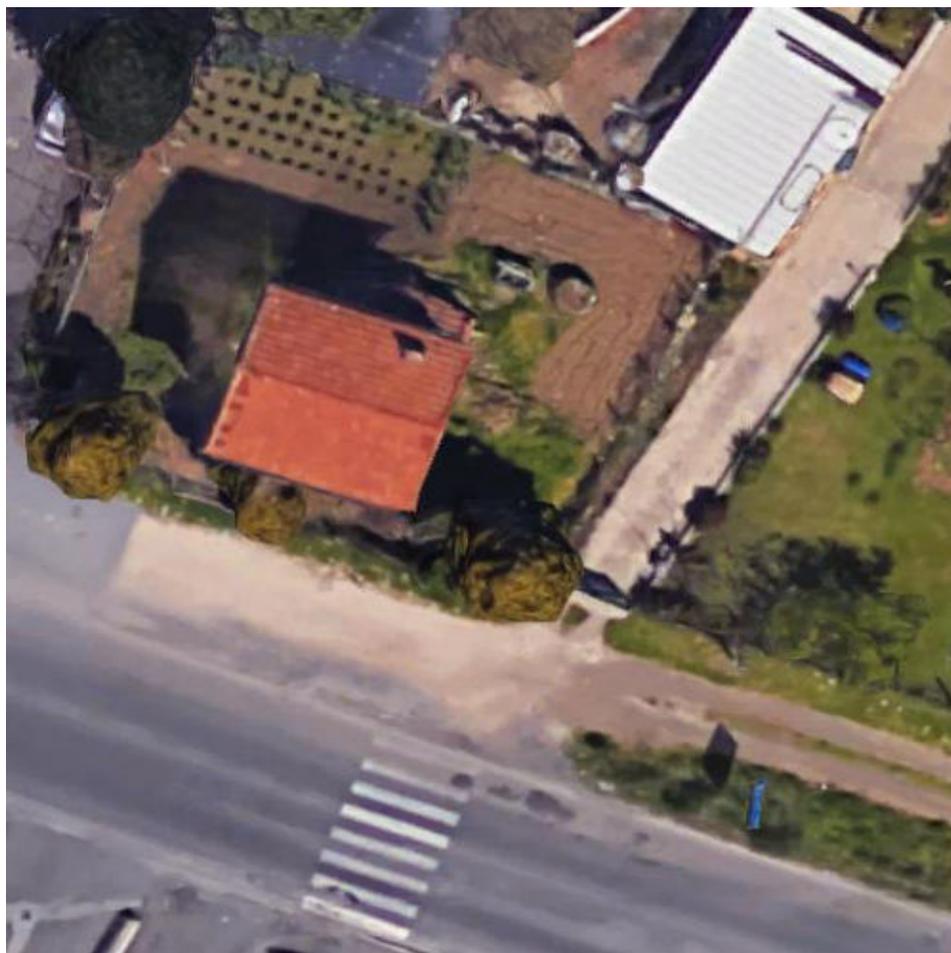




"Architetture ferroviarie lungo la ex Linea STEFER Roma-Fiuggi"
Ex Casello 1 di San Cesareo



"Architetture ferroviarie lungo la ex Linea STEFER Roma-Fiuggi"
Ex Casello 2 di San Cesareo



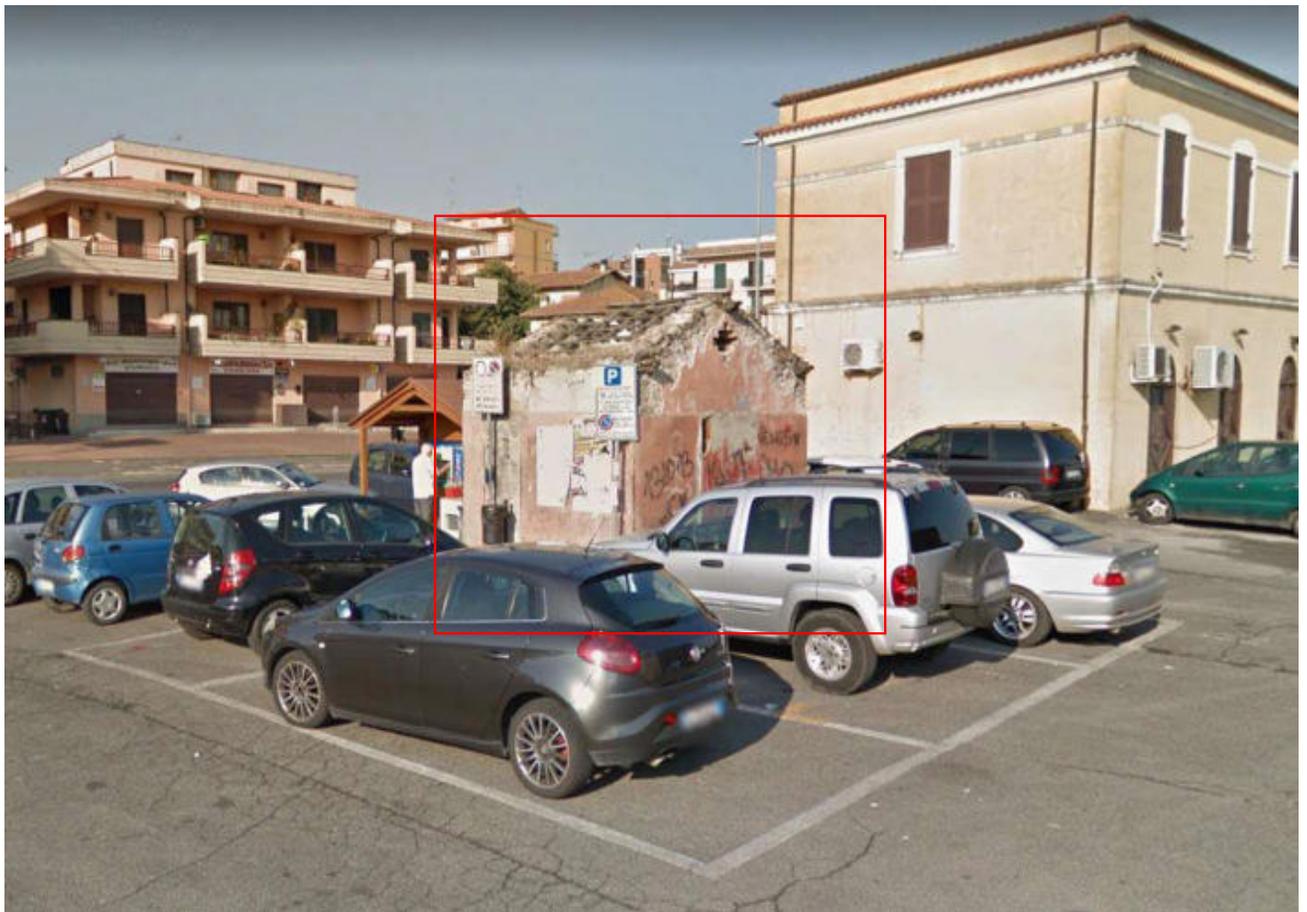
"Architetture ferroviarie lungo la ex Linea STEFER Roma-Fiuggi"
Ex Sottostazione elettrica di San Cesareo



"Architetture ferroviarie lungo la ex Linea STEFER Roma-Fiuggi"
Ex Magazzino merci della Stazione di San Cesareo



"Architetture ferroviarie lungo la ex Linea STEFER Roma-Fiuggi"
Ex WC della Stazione di San Cesareo



IL RELATORE
Arch. Gioacchino Piazza

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da
LISA LAMBUSIER



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Lazio

Roma, data del protocollo

Al Ministero della cultura
Segretariato Regionale per il Lazio
Via di San Michele 22
00153 Roma – tel.0667234000
sr-laz@pec.cultura.gov.it

E p.c.

Al Comune di San Cesareo
Piazzale dell'Autonomia 1
00030 San Cesareo
segreteriaancesareo@pec.provincia.roma.it

Soprintendenza Archeologia, Belle
Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana
di Roma e la provincia di Rieti
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti 2
00186 Roma
sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

Oggetto: **RMB1661/p. – Ex Casello ferroviario n.2 S.T.E.F.E.R.– Via Casilina, km 29 – Comune di san Cesareo (RM) – C.F. Foglio 33 particella 18.**

Utilizzo di beni immobili di proprietà dello Stato da parte di terzi mediante concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 - **Richiesta nulla osta alla concessione ex art. 56 D. Lgs.42/2002 e ss.mm.ii.**

Con riferimento al bene demaniale denominato Ex casello ferroviario n.2 di San Cesareo, meglio specificato in oggetto, codesto Dicastero, con Provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, ha notificato sul bene *de quo*, ai sensi dell'art. 15 del citato decreto, la Declaratoria di interesse culturale particolarmente importante (Rep. 213 del 24/10/2022).

Successivamente il bene, per i suoi requisiti ubicazionali, storici e tipologici, è stato inserito nell'iniziativa "Cammini e Percorsi", progetto a rete promosso, dal 2017, dall'Agenzia del Demanio, dal Ministero della Cultura e dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del turismo lento e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori,



migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

Per perseguire tale obiettivo è stato ritenuto particolarmente idoneo per l'immobile in oggetto lo strumento della concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da realizzarsi mediante la pubblicazione di un bando di destinato a soggetti terzi disposti ad effettuare un congruo investimento sul bene.

Per tutto quanto premesso, ai fini della eventuale stipula di un atto di concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, si chiede a codesto Segretariato Generale il rilascio della necessaria autorizzazione prevista per legge, con l'indicazione di eventuali prescrizioni che si riterrà opportuno specificare a tutela del bene.

In attesa di cortese riscontro, si resta a disposizione per quanto utile.

Distinti saluti

Il Responsabile
Servizi Territoriali Lazio 1
Chiara Margani



Allegato:

- Declaratoria di interesse culturale particolarmente importante rep. n. 213 del 24/10/2022

Il Referente dell'istruttoria
Chiara Cagiano de Azevedo
chiara.cagianodeazevedo@agenziademanio.it
06 48024218
338 6599108



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lazio

Data 23/11/2023

Oggetto: Lettera di intenti ex art. 15 L. n. 241/90 per l'avvio di una collaborazione istituzionale finalizzata alla valorizzazione a rete di immobili pubblici, di proprietà centrale e territoriale, situati lungo itinerari storici e ciclopedonali, per favorire, attraverso la mobilità dolce, il turismo lento, la scoperta e la promozione del territorio, con particolare riferimento all'immobile di proprietà dello Stato "RMB1661 – Ex Casello ferroviario n. 2 S.T.E.F.E.R." sito nel Comune di San Cesareo.

Con riferimento all'oggetto, si trasmette la presente lettera ai fini dell'avvio di una pronta collaborazione istituzionale tra la scrivente Agenzia e codesto Ente Civico specificamente mirata ai temi della valorizzazione in chiave turistico-culturale dei beni pubblici, già individuati o da individuare congiuntamente, ricadenti nel territorio di San Cesareo, secondo le linee dell'iniziativa a rete Valore Paese – Cammini e Percorsi.

Premesso che

il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, rappresenta un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese che, attraverso l'avvio di concrete iniziative di valorizzazione o riqualificazione, può costituire un fattore di crescita per l'economia, nonché di valorizzazione e diffusione delle identità locali;

le operazioni di valorizzazione del patrimonio mirate al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, delle infrastrutture, della tutela

possono costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali;

lo sviluppo dei territori può assumere carattere durevole se radicato nei luoghi, partecipato anche dai soggetti attivi nei contesti, in grado di creare aggregazione e reti di economie, aperto al dialogo con le comunità e può essere perseguito attraverso la promozione e la messa a sistema dell'imprenditorialità turistica adeguatamente sostenuta da infrastrutture capillari al servizio degli utenti e dei luoghi, con azioni congiunte mirate alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico-artistico della Nazione;

l'Agenzia, con riferimento ai beni immobili dello Stato e di altri soggetti pubblici, provvede a: definire la loro ottimale composizione nel tempo e tutelarne l'integrità e la corretta utilizzazione; assicurare le conoscenze complete ed aggiornate delle loro caratteristiche fisiche e giuridiche; garantire i più alti livelli di redditività e definire e realizzare, anche in collaborazione con gli Enti Locali, gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione; coordinare la programmazione dei loro usi ed impieghi nonché degli interventi edilizi sugli stessi, monitorandone lo stato di attuazione;

l'iniziativa di valorizzazione è stata inserita nell'ambito dei Valore Paese Italia, il programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce finalizzato alla valorizzazione a rete di immobili pubblici di grande pregio storico-artistico situati lungo la costa e lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali, per favorire, attraverso la mobilità dolce, il turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori, anche attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato;

Valore Paese Italia si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale e di valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri e degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e meteorologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali UNESCO, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Case Cantoniere, Ferrovie Storico Turistiche;

in particolare, mediante l'iniziativa Cammini e Percorsi, si intende favorire il potenziamento dell'offerta turistico-culturale e la messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero

e il riuso di edifici pubblici che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili da affidare a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni e selezionate mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza sociale, culturale turistica, ambientale. Il riuso dei beni potrà consentire l'avvio di attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile, come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.);

l'affidamento dei beni pubblici potrà essere valutato in funzione dell'applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione, tra cui la concessione/locazione di valorizzazione ex art 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili;

in tale ottica, il Comune di San Cesario ha manifestato la volontà di avviare un percorso coordinato di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico presente sul territorio, ponendosi come principale obiettivo lo sviluppo del territorio medesimo, attraverso il rafforzamento del binomio turismo e cultura;

il Piano di Rigenerazione Urbana, approvato dal Consiglio Comunale di San Cesario con delibera n. 29 del 6 agosto 2015 e posto alla base del programma di valorizzazione relativo all'operazione di federalismo culturale ex art.5 c.5 attualmente in corso su altri fabbricati di proprietà dello Stato appartenenti alla linea ex S.T.E.F.E.R., ha ricompreso nell'ambito di trasformazione a fini turistico-culturali anche l'ex Casello n. 2;

per l'attuazione di processi di valorizzazione territoriale, il Comune e l'Agenzia intendono attivare idonee forme di cooperazione, anche in ragione delle specifiche competenze istituzionali attribuite all'Agenzia in materia di valorizzazione, trasformazione, gestione e dismissione territoriale dei patrimoni immobiliari pubblici;

Visti

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;*
- l'Art. 61, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall'Art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;*

- *l’Art. 65, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all’Agenzia l’amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l’impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l’acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;*
- *l’Art. 65, co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l’Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell’Agenzia del demanio all’Art. 2, co. 3;*
- *l’Art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001, n. 410 s.m.i. che disciplina la valorizzazione e l’utilizzazione a fini economici dei beni immobili di proprietà dello Stato tramite concessione o locazione ad investitori privati;*
- *il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.ii.;*
- *l’Art. 112 co. 4 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, 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 e 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”;*
- *lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 dell’11 marzo 2010, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25 novembre 2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;*
- *il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021, pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;*

- *la Delibera di Giunta Comunale con cui il Comune di San Cesareo ha approvato lo schema della presente lettera di intenti ed ha conferito mandato di sottoscrizione al Sindaco.*

Quanto sopra premesso e visto, tra

l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio in persona del Direttore *pro tempore*, Maria Brizzo

e

il Comune di San Cesareo in persona del Sindaco *pro tempore*, Alessandra Sabelli

Si conviene e si sottoscrive quanto segue

Paragrafo 1

(Premesse)

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte della presente lettera di intenti, ancorché non materialmente allegati, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Paragrafo 2

(Oggetto)

Con la sottoscrizione della presente lettera di intenti, l'Agenzia e il Comune di San Cesareo intendono confermare la condivisione degli obiettivi strategici del progetto *Valore Paese Italia*.

Paragrafo 3

(Portafoglio immobiliare)

Con la sottoscrizione della presente, le Parti si impegnano all'avvio dell'*iter* di valorizzazione dell'immobile denominato "Ex Casello ferroviario n. 2 S.T.E.F.E.R." (Cfr. Allegato B).

A cura delle Parti, con la sottoscrizione della presente lettera di intenti, potrà essere ampliato il portafoglio immobiliare di riferimento con immobili anche di rilevante interesse storico-artistico ricadenti nel territorio di riferimento ed appartenenti allo Stato, al Comune e/o ad altri eventuali Soggetti Pubblici, fatta salva ogni valutazione tecnico-amministrativa dell'Agenzia circa l'opportunità di inserimento di tali ulteriori immobili nel progetto *Valore Paese Italia* declinato nelle varie reti ***Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Forti e Fortificazioni, Borghi e Aree Interne, Enti de Terzo Settore, Turismo Accessibile***, e rientranti nei circuiti delle *Case Cantoniere* e delle *Ferrovie Storico Turistiche*, nonché in altri circuiti affini che saranno oggetto di successivo approfondimento.

È, pertanto, garantita la facoltà delle Parti firmatarie di estendere l'ambito oggettivo della presente lettera di intenti, ricomprendendo nel perimetro

immobiliare di cui al presente articolo anche beni di successiva individuazione, tra quelli localizzati sul territorio di riferimento.

Paragrafo 4

(Impegni)

Per il perseguimento dei suddetti obiettivi, le Parti si impegnano a:

- a. coordinare gli adempimenti di rispettiva competenza, in modo da garantire la massima efficacia nell'attuazione e finalizzazione dei singoli processi di valorizzazione avviati;
- b. garantire il collegamento con gli altri Soggetti Istituzionali interessati, a partire dalle Amministrazioni Statali e da qualunque altro Soggetto Pubblico o privato coinvolto nel progetto;
- c. fornire, ciascuno per le rispettive competenze, idoneo supporto specialistico nelle analisi di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle singole operazioni, mettendo a disposizione tutte le informazioni e la documentazione tecnico-amministrativa preesistente.

4.a Impegni assunti dall'Agenzia del Demanio

Ai fini dell'attuazione del presente Protocollo, l'Agenzia si impegna a:

- nella fase di sviluppo, individuare il più idoneo percorso di valorizzazione per ciascuno degli immobili del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'Art. 3 della presente lettera di intenti, a partire dall'“Ex Casello ferroviario n. 2 S.T.E.F.E.R.”
- nella fase di avvio dell'azione, curare lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche alla definizione dei singoli programmi di valorizzazione;
- nella fase di esecuzione dell'azione, fornire il necessario supporto tecnico all'attuazione e al completamento dell'iter di valorizzazione, fino all'immissione dell'immobile sul mercato tramite i più idonei strumenti previsti dalle vigenti normative;
- ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare del progetto, valutare preliminarmente e sotto il profilo tecnico-amministrativo la candidatura di nuovi immobili oggetto della presente lettera di intenti;

4.b Impegni assunti dal Comune di San Cesareo

L'Ente si impegna a:

- individuare ulteriori ed eventuali immobili di proprietà da candidare nel portafoglio immobiliare di riferimento, da sottoporre alla preventiva valutazione dell'Agenzia, ai fini del loro inserimento nel Progetto, ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'Art. 3 della presente lettera di intenti;
- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli

- immobili rispetto all'*iter* di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa;
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'Art. 2 della presente lettera di intenti, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

Paragrafo 5

(Gruppo di lavoro)

Per l'attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione della presente lettera di intenti, è costituito un gruppo di lavoro composto dai rappresentanti delle Parti firmatarie, che saranno specificamente individuati con scambio epistolare successivo alla sottoscrizione della presente, aperto alla partecipazione di ulteriori Soggetti Pubblici e/o Privati che – a qualsiasi titolo – dovessero essere coinvolti nella strutturazione delle iniziative di valorizzazione:

Paragrafo 6

(Comunicazioni)

Tutte le comunicazioni del caso dovranno essere effettuate per iscritto ed inviate tramite e-mail ai seguenti indirizzi:

- per l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio:
E-mail: dre.lazio@agenziademanio.it
PEC: dre_lazio@pce.agenziademanio.it
- per il Comune di san Cesareo:
E-mail: sindaco@comune.sancesareo.rm.it
PEC: segreteria@sancesareo@pec.provincia.roma.it

Paragrafo 7

(Durata)

La durata della presente o è stabilita in 1 anno, decorrente dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabile su accordo delle Parti. Nell'ipotesi in cui le previsioni della presente non potessero trovare integrale attuazione, le Parti potranno sciogliersi dagli impegni assunti, mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento o per posta elettronica certificata. In tal caso, le Parti si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità qui espresse, ai fini dell'attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni medio tempore verificatesi.

Paragrafo 8

(Oneri Finanziari)

Per le attività di cui alla presente lettera di intenti, non è previsto a carico delle Parti alcun corrispettivo. Eventuali spese e rimborsi restano a carico di ciascuna delle Parti, per quanto di competenza.

Paragrafo 9

(Riservatezza e tutela dei dati personali)

Tutti i dati, documenti o altri materiali che verranno scambiati tra le Parti in esecuzione della presente lettera di intenti dovranno essere considerati come “informazioni riservate”, ove qualificati come tali dalla Parte che li comunica.

Le Parti concordano di utilizzare tali informazioni riservate solo in relazione all'esecuzione della presente lettera di intenti, salvo diverse pattuizioni, da formalizzarsi per iscritto.

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

Ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003, così come aggiornato alla luce del GDPR (Regolamento Europeo sulla Privacy 679/2016/UE) in tema di trattamento dei dati personali, le Parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate, prima della sottoscrizione della presente lettera di intenti, circa le modalità e le finalità dei trattamenti dei dati personali derivanti dall'esecuzione della presente lettera di intenti.

Ai fini della suddetta normativa, le Parti dichiarano che i dati personali forniti con la presente lettera di intenti sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una non corretta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

ALLEGATI:

A. Presentazione VALORE PAESE ITALIA

B. Information Memorandum immobile “Ex Casello ferroviario n. 2 S.T.E.F.E.R.”

La presente lettera di intenti è firmata digitalmente ai sensi dell'Art. 15, co. 2-bis L. 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.

Letto, confermato e sottoscritto

Per l'Agenzia del Demanio

Il Direttore Regionale

Maria Brizzo

Letto, confermato e sottoscritto

Per il Comune di San Cesareo

Il Sindaco

Alessandra Sabelli