



INFORMATION MEMORANDUM 2017

GOB0294 - Caserma G.d.F. Scriò, Dolegna del Collio (GO) FRIULI VENEZIA GIULIA

Indice

| | |
|--|---------------|
| <i>Premessa</i> | <i>pag. 4</i> |
| 1. Indicazioni progettuali | |
| 1.1 Principi generali | pag. 7 |
| 1.2 Nuove funzioni | pag. 9 |
| 1.3 Modalità di intervento | pag. 11 |
| 1.4 Valorizzazione dell'immobile | pag. 14 |
| 2. Ambito di intervento | |
| 2.1 Tracciati di riferimento | pag. 17 |
| 3. Inquadramento territoriale | |
| 3.1 Contesto geografico | pag. 20 |
| 3.2 Sistema infrastrutturale e logistico | pag. 22 |
| 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali | pag. 23 |

Indice

4. Immobile

| | |
|---|--------|
| 4.1 Localizzazione | pag 26 |
| 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo | pag 27 |
| 4.3 Caratteristiche fisiche | pag 28 |
| 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica | pag 29 |
| 4.5 Rilevanza storico - artistica | pag 31 |
| 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica | pag 32 |
| 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa | pag 34 |

5. Iter di valorizzazione e strumenti

| | |
|---|--------|
| 5.1 Trasformazione | pag 35 |
| 5.2 Strumenti di valorizzazione | pag 36 |
| 5.3 Percorso amministrativo | pag 38 |
| 5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto | pag 39 |

Appendice

pag 40

PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014** ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;
- **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.

L'Information Memorandum fornisce un quadro informativo sulla caserma della G.d.F. Scriò di Dolegna del Collio, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

Con l'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per la caserma della G.d.F. Scriò, si è scelto di procedere all'affidamento in locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 da affidare ad imprese, cooperative, associazioni - in forma singola o in raggruppamento costituito o costituendo - che siano in grado di sostenere i costi di investimento per il recupero degli immobili ed avviare attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

Per la caserma della G.d.F. Scriò il tracciato di interesse risulta essere:

- Cammino Celeste

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

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

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

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

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

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

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

Modello di servizio a supporto del turismo lento

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

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.2 Nuove funzioni

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

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

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

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

In tal senso la valorizzazione è intesa quale **contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzazione congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali** dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica.

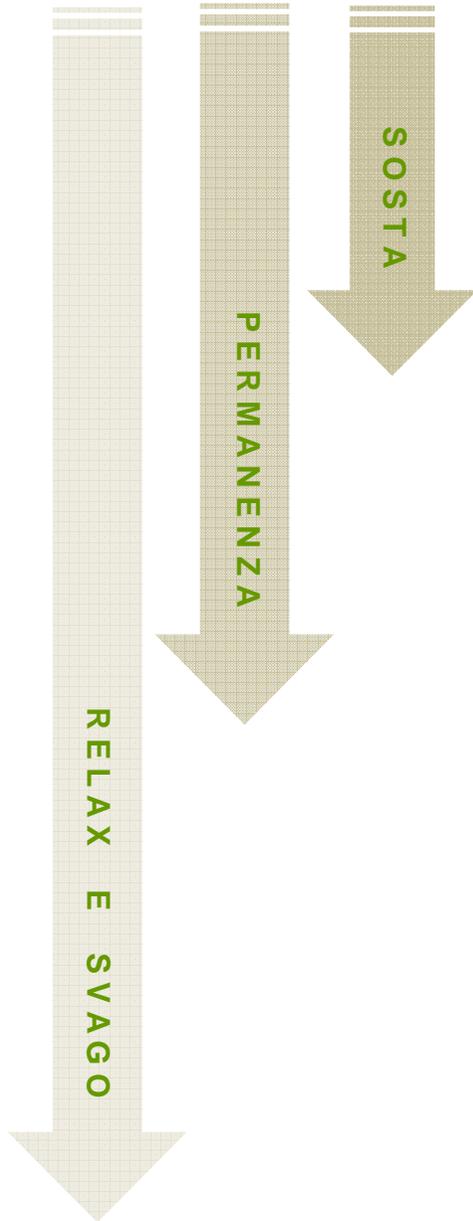
- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, garantire un contributo allo **sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

Ancor di più, la proposta di valorizzazione intesa come una vera e propria strategia di sviluppo territoriale – valorizzazione delle «destinazioni itineranti» creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto «**turismo slow**».

- All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile** – come ad esempio: *ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.*

La proposta di valorizzazione in relazione agli usi, alle destinazioni e alle attività che si intenderà insediare sarà rivolta al recupero di beni edificati, e non edificati, quali aree, terreni, giardini, parchi, spazi aperti, boschi e foreste, orti per cui potranno essere sviluppate anche *attività agricole, agrituristiche e vendita al dettaglio di prodotti locali, aree attrezzate, ricettività all'aria aperta quale camping, etc.*

Nuove funzioni



Nuove destinazioni

Ristoro, Osteria, Enoteca, Locanda

Bottega artigianale / vendita prodotti tipici e a km zero

Punti vendita prodotti specializzati per camminatori e ciclisti

Presidio medico / Ambulatorio medico / prestazioni fisioterapiche/fisioterapia

Centro benessere / SPA

Piccole ciclostazioni

Aree e spazi attrezzati

Ricettività e Ospitalità (alberghiera / extralberghiera / all'aria aperta)

Cargo food

Rent bike

Servizio taxi

Bike service

Horse service

Ufficio promozione locale / ufficio turistico / info point

Presidio territoriale

Luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore

Etc.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Principi generali

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

In coerenza con il progetto 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, alla valorizzazione congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Per quanto concerne la caserma della G.d.F. Scriò, lo strumento di pianificazione territoriale vigente ne permette la valorizzazione poiché, per le aree ricadenti all'interno delle zone omogenee *E4 – ambiti agricolo-paesaggistici* sono previste, fra le tante, le seguenti destinazioni d'uso compatibili con il progetto: cantine ad uso vitivinicolo per la lavorazione, degustazione, promozione e commercializzazione del vino; residenziale agrituristica; strutture complementari all'attività agrituristica quali impianti sportivi, verde attrezzato, aree per gioco; artigianale agricola; commerciale agricola.

- Il principale punto di forza del bene risiede nella sua ubicazione: la caserma, difatti, è collocata proprio lungo il *Cammino Celeste*, consentendo quindi al pellegrino di usufruire dei relativi servizi senza essere costretto ad effettuare deviazioni rispetto al proprio percorso. In questo modo vengono massimizzati i vantaggi sia per il camminatore che per il gestore stesso dell'attività, il quale riuscirebbe ad intercettare i flussi dei pellegrini in maniera diretta.
- Il bene in oggetto è riconducibile - come categoria - al «patrimonio minore» e - come tipologia - alle costruzioni tipiche dei presidi militari; il relativo riuso dovrà essere in linea con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica. La proposta di valorizzazione dovrà intendersi come una vera e propria strategia di sviluppo territoriale, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto «turismo lento». In tal senso la valorizzazione costituisce un concreto contributo allo sviluppo ed al miglioramento del paesaggio e del patrimonio, ottimizzandone la fruizione pubblica.
- L'immobile, considerate le sue particolari caratteristiche, quali la presenza di tre accessi indipendenti e di un'area pertinenziale esterna, permette la coesistenza di più funzioni garantendo in questo modo un'offerta commerciale varia e la possibilità di garantire la sosta in modo sia permanente che temporaneo.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione della caserma della G.d.F. Scriò punterà al recupero e alla rifunionalizzazione del bene stesso, nel **rispetto della natura, del valore identitario, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico** ed in coerenza con il contesto naturale collinare in cui il bene è inserito (zona del Collio), **salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali** con l'obiettivo di potenziare la fruizione dell'itinerario religioso di riferimento.

La valorizzazione, oltre ad essere occasione per realizzare nuovi servizi di supporto al pellegrino del Cammino Celeste, rappresenterà un'opportunità di intercettazione turistica complementare. Infatti, il Collio è un'area geografica collinare caratterizzata da un paesaggio costituito in prevalenza da dolci colline punteggiate di enoteche, aziende vitivinicole e cantine dove si producono vini bianchi tra i migliori al mondo e corposi rossi. Il microclima, assolutamente unico per ventilazione ed escursione termica, si sposa perfettamente con la "ponka", il caratteristico terreno del Collio, ideale per la coltivazione della vite.

Il modello che si intende sviluppare comprende **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**, quali:

- *cantine ad uso vitivinicolo per la lavorazione*
- *Degustazione, promozione e commercializzazione del vino*
- *residenziale agrituristica*
- *strutture complementari all'attività agrituristica quali impianti sportivi, verde attrezzato, aree per gioco*
- *artigianale agricola*
- *commerciale agricola*

Potranno inoltre essere previsti spazi dedicati per funzioni di presidio territoriale ed info point, oppure eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza dell'area geografica del Collio per la promozione dei prodotti agricoli locali e la scoperta delle bellezze paesaggistiche, delle attrattive culturali presenti nella zona.

I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

Nella trasformazione:

- saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:
 - di rilevanza edilizia
 - di ristrutturazione edilizia
 - ampliamento
 - nuova edificazione
 - edifici rustici annessi alle residenze agricole: interventi di ristrutturazione edilizia e rilevanza edilizia con modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenza agricola, con il vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario a cura del richiedente, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.
- non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento:
 - vietate nuove edificazioni e ampliamenti a distanza inferiore a ml. 10 dalle zone classificate dal piano vigente come “zone A”
 - vietata l'apertura di cave
 - vietati i movimenti di terra, ad esclusione di quelli rivolti alla messa in sicurezza e bonifica a seguito di frane, smottamenti, e a quelli necessari alla realizzazione, modifica e riprofilatura di terrazzamenti per vigneti e frutteti sui versanti collinari

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

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

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

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

2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

▪ **Cammino Celeste**

Il Cammino Celeste – iter Aquileiense, è un itinerario religioso internazionale in quanto si snoda tra Italia, Austria e Slovenia e ha l'obiettivo di far convergere i pellegrini delle diverse nazioni in un luogo di culto particolare quale è il Santuario del Monte Lussari, meta di pellegrinaggio e di venerazione dell'immagine della Vergine Maria da secoli.

L'Iter Aquileiense – Cammino Celeste, inaugurato nell'estate 2006, è costituito da tre percorsi che si diramano da località particolarmente significative per la storia e la tradizione di fede di questi territori.

In Italia si riconosce Aquileia come luogo dove è stato annunciato per la prima volta il Vangelo e come punto di partenza dei missionari per diffondere l'annuncio cristiano in Europa. Per la Slovenia si è scelto Brezje, presso Kranj, il più importante luogo di invocazione della Madre di Dio in Slovenia, mentre in Austria Maria Saal, sopra Klagenfurt, splendida chiesa datata intorno all'VIII secolo, importante per la storia della Carinzia e per l'identità culturale e religiosa Mitteleuropea.

I pellegrini dalle loro località di partenza, attraverso i tre percorsi, giungono a piedi a Camporosso per iniziare la salita che li porta sino al Monte Lussari, oltre i 1760 metri di altitudine.

La parte italiana del Cammino Celeste si snoda in dieci tappe per un totale di **205 chilometri**; il punto di partenza è fissato ad Aquileia, per poi attraversare Cormons, Castelmonte, Cividale del Friuli, il Gran Monte e le valli di Resia e Dogna fino al Santuario del Monte Lussari. Il Cammino è articolato in **10 Tappe**.

2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato da dal Cammino Celeste.



Cammini religiosi



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



Cammini storici



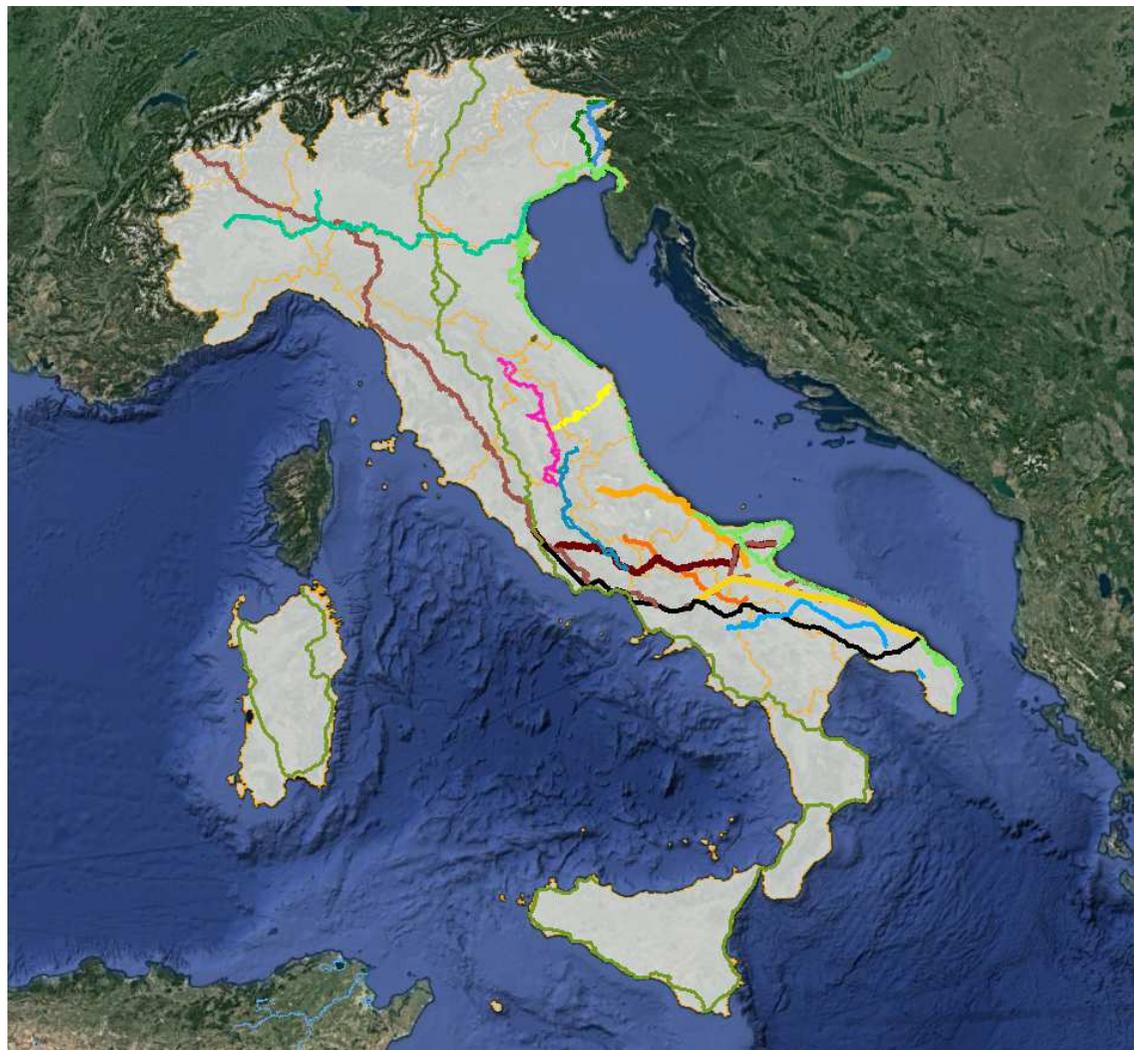
Via Appia
Via Appia Traiana
Regio Tratturo Magno
Regio Tratturo Pescasseroli - Candela



Ciclopiste / Ciclovie



Ciclopista del Sole
Ciclovia VEnTO
Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese
Ciclovia Alpe Adria
Ciclovia Adriatica



2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento

Regione: Friuli Venezia Giulia

N° TRACCIATI PRESENTI: **3** (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 3

TOTALE COMUNI: 62 (di cui 6 attraversati da più tracciati)

LEGENDA

Cammino Celeste

- Province: 2
- Comuni: 22

Ciclovia Alpe Adria

- Province: 1
- Comuni: 27

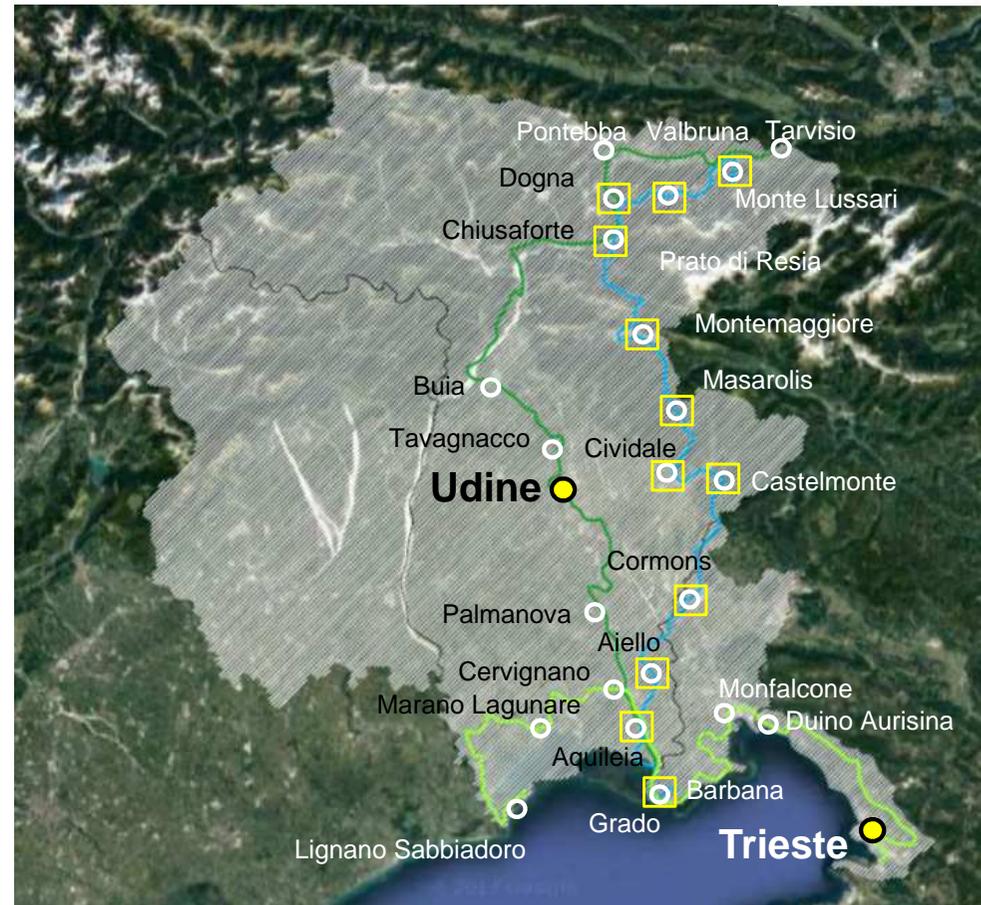
Ciclovia Adratica

- Province: 3
- Comuni: 21

 Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Tappe tracciati storici/religiosi (Comuni / località)



3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico



- 1. CASERMA DELLA G.D.F. SCRIO (C.C. MERNICO), Dolegna del Collio - Gorizia
- 2. CASTELLO ALIMONDA, Sagrado - Gorizia



LEGENDA

- Cammino Celeste
- Ciclovia Alpe Adra
- Ciclovia Adriatica

- Immobili dello Stato
- Immobili di altri Enti Pubblici



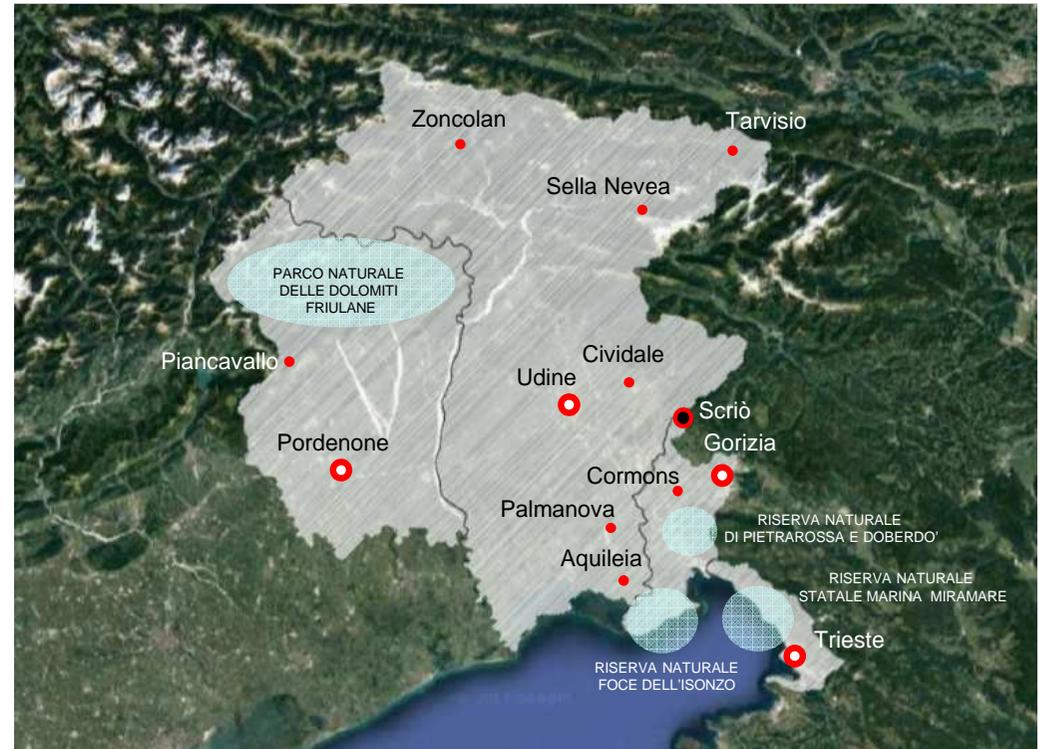
3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico

Friuli Venezia Giulia

Il Friuli-Venezia Giulia è una regione a statuto speciale posta nell'Italia nord-orientale, confinante con altre due realtà etnico-linguistiche del continente europeo: quella germanica e quella slava. Il territorio ha subito, nel corso dei secoli, la dominazione di varie popolazioni (Il nome Friuli è di origine romana e deriva dalla città di Forum Iulii fondata da Giulio Cesare verso la metà del I secolo a. C.), che hanno fortemente caratterizzato e diversificato lo sviluppo e l'architettura di diversi centri urbani: Aquileia di origine romana, Cividale prima romana poi longobarda, Udine di stampo veneziano, Trieste città mitteleuropea con architetture che rimandano allo stile eclettico, al neoclassico, al liberty ed alla secessione viennese.

La particolare conformazione morfologica in cui si suddivide il territorio (alpina, collinare, pianeggiante e costiera) offre, inoltre, una pluralità di eccellenze naturali, culturali, enogastronomiche e turistiche: sono numerosi infatti i parchi naturali e le aree protette (come il Parco Naturale delle Dolomiti Friulane o la Riserva naturale statale Marina Miramare) nonché le offerte turistiche (sei località sciistiche in zona montana, altrettante balneari sulla zona costiera e numerose altre eccellenze distribuite uniformemente sul territorio).



L'immobile oggetto della locazione si trova a Scriò, una piccola località di confine nel comune di Dolegna del Collio (GO). I dintorni di Gorizia offrono un interessante paesaggio di dolci colline ricche di enoteche, aziende vitivinicole e cantine dove si producono vini bianchi tra i migliori al mondo e corposi rossi: tale zona è denominata Collio. A poca distanza dai monti e dal mare, il microclima, assolutamente unico per ventilazione ed escursione termica, si sposa perfettamente con la "ponka", il caratteristico terreno del Collio, ideale per la coltivazione della vite. Zona di particolare interesse è la zona del Carso goriziano, teatro di numerose battaglie durante la Grande Guerra della quale si serbano ancora oggi ricordi e testimonianze, come ad esempio il Sacrario militare di Redipuglia sede di un grande cimitero monumentale a ricordo dei caduti della guerra che in occasione del centenario dell'inizio della prima guerra mondiale è stato anche sede di una celebrazione presieduta dal Santo Padre Francesco. Nei dintorni, trincee e camminamenti sono facilmente raggiungibili anche in bicicletta, in un itinerario insieme paesaggistico e storico. Unico è il patrimonio naturalistico della zona, protetto anche dalla Riserva naturale di Pietrarossa e Doberdò, al cui centro si trova uno dei pochi esempi europei di lago carsico.

3. Inquadramento territoriale

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Il Friuli Venezia Giulia è interessato dal passaggio dell'autostrada A4 (che attraversa l'intera Pianura Padana e taglia la regione nella fascia più meridionale, passando per Palmanova e Trieste), l'autostrada A23 (che da Palmanova, passando per Udine e Tarvisio, si ricollega alla viabilità autostradale austriaca) e l'autostrada A28 (che, partendo dalla città veneta di Portogruaro, termina a Conegliano passando per il capoluogo friulano di Pordenone). Un ultimo tratto, l'A34, è stato recentemente inaugurato e funge da collegamento tra Villesse (lungo l'A4) e la città di Gorizia.

Collegamenti ferroviari

Sono presenti cinque linee ferroviarie a doppio binario ((Mestre) - Latisana - Cervignano - Monfalcone - Trieste; Monfalcone - Gorizia - Udine; Aurisina - Villa Opicina; Udine - Pordenone - Sacile - (Mestre); Udine - Tarvisio) e cinque linee secondarie a semplice binario (Udine - Cervignano; Gemona - Sacile; Casarsa - Cordovado - (Portogruaro); Gorizia - confine di Stato (Nova Gorica); Udine - Cividale).

Collegamenti marittimi

In regione sono presenti tre aree portuali: due collocate direttamente sul mare Adriatico (Trieste e Monfalcone) e una di tipo fluviale, a San Giorgio di Nogaro.

Collegamenti aerei

Il Friuli è dotato di un aeroporto per voli civili di linea (Ronchi dei Legionari) e da ulteriori quattro aeroporti militari/minori (Aviano (PN) - militare, sede dell'USAF; aeronautica militare statunitense; Campoformido (UD) - civile turistico; Rivolto (UD) - militare, sede delle **Frecce Tricolori**; Casarsa (PN) - militare).



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

IL COLLIO

La caserma della G.d.F., come già accennato, si trova a Scriò, una piccola località di poche decine d'abitanti posta a pochi metri dal confine con la Slovenia e facente parte del comune di Dolegna del Collio. La zona del **Collio** è caratterizzata da un'area geografica collinare che si estende tra il fiume Isonzo ed il suo affluente di destra, fiume Iudrio, delimitata a sud dalla pianura friulana e a nord dalle frazioni di Mernico, Cobaler e Lasizze.

Storia

Il territorio, nell'ambito dell'Impero austro-ungarico, fece parte del Litorale austriaco. Durante la prima guerra mondiale fu luogo degli scontri per l'occupazione italiana di Gorizia; assegnato all'Italia alla fine della guerra entrò a far parte interamente della provincia di Gorizia.

Peculiarità Enogastronomiche

L'area è caratterizzata da dolci colline ricche di enoteche, aziende vitivinicole e cantine dove si producono vini bianchi tra i migliori al mondo cui è assegnata l'acronimo DOC «Collio Goriziano».

DOLEGNA DEL COLLIO

Dolegna del Collio è un comune di 370 abitanti della provincia di Gorizia.

Storia

Dolegna è entrata a far parte del Regno d'Italia nel 1920, al termine della prima guerra mondiale. Nel 1923 ha assunto la denominazione di Dolegna del Collio e nel 1928 ha aggregato il comune di Cosbana del Collio. Nel 1947, per effetto del trattato di Parigi ha ceduto alla Jugoslavia la quasi totalità (ad eccezione delle frazioni di Mernico e Scriò) dell'ex territorio comunale di Cosbana del Collio, nonché parte (frazioni Cursò e Nebola) del territorio comunale di Dolegna del Collio. Le parti cedute alla Jugoslavia sono successivamente passate alla Slovenia e attualmente sono comprese nel comune di Collio (slov. Brda).

Emergenze architettoniche

Castello di Trussio: si trova in posizione strategica, su una collina a guardia del fiume Iudrio. È citato per la prima volta nel 1257 quando, abbandonato da Gislardo di Fratta, suo signore, a causa degli attacchi di Mainardo conte di Gorizia, viene incendiato; ricostruito lo stesso anno, venne dato in feudo dal Patriarca Gregorio da Montelongo al conte Leonardo di Fratta. Nel 1431 fu occupato dagli ungheresi, nella guerra contro Venezia. Il castello fu ancora al centro degli scontri tra Venezia e l'impero, tanto che l'edificio venne distrutto nel 1511; sulle rovine vennero costruiti gli edifici tuttora esistenti, mentre della parte più antica restano i due torrioni e le imponenti mura. Venne infeudato ai signori di Spilimbergo, che ne rimasero proprietari fino al 1869.

Villa Zorutti-Frisacco: di impostazione settecentesca tipica delle case di campagna veneto-friulane, si sviluppa sulla collina di Lonzano del Collio. Essa si contrappone, lungo il viale d'accesso, alla chiesetta patronale dedicata a S.Giacomo impostandosi con un impianto planimetrico a ferro di cavallo. Sul portone centrale dell'abitazione è ancora presente nel concio di chiave lo stemma della famiglia Zorutti, originari del luogo e probabili committenti dell'opera. Fu la villa dove nacque il poeta Pietro Zorutti nel 1792, ancora oggi considerato uno dei maggiori scrittori friulani.



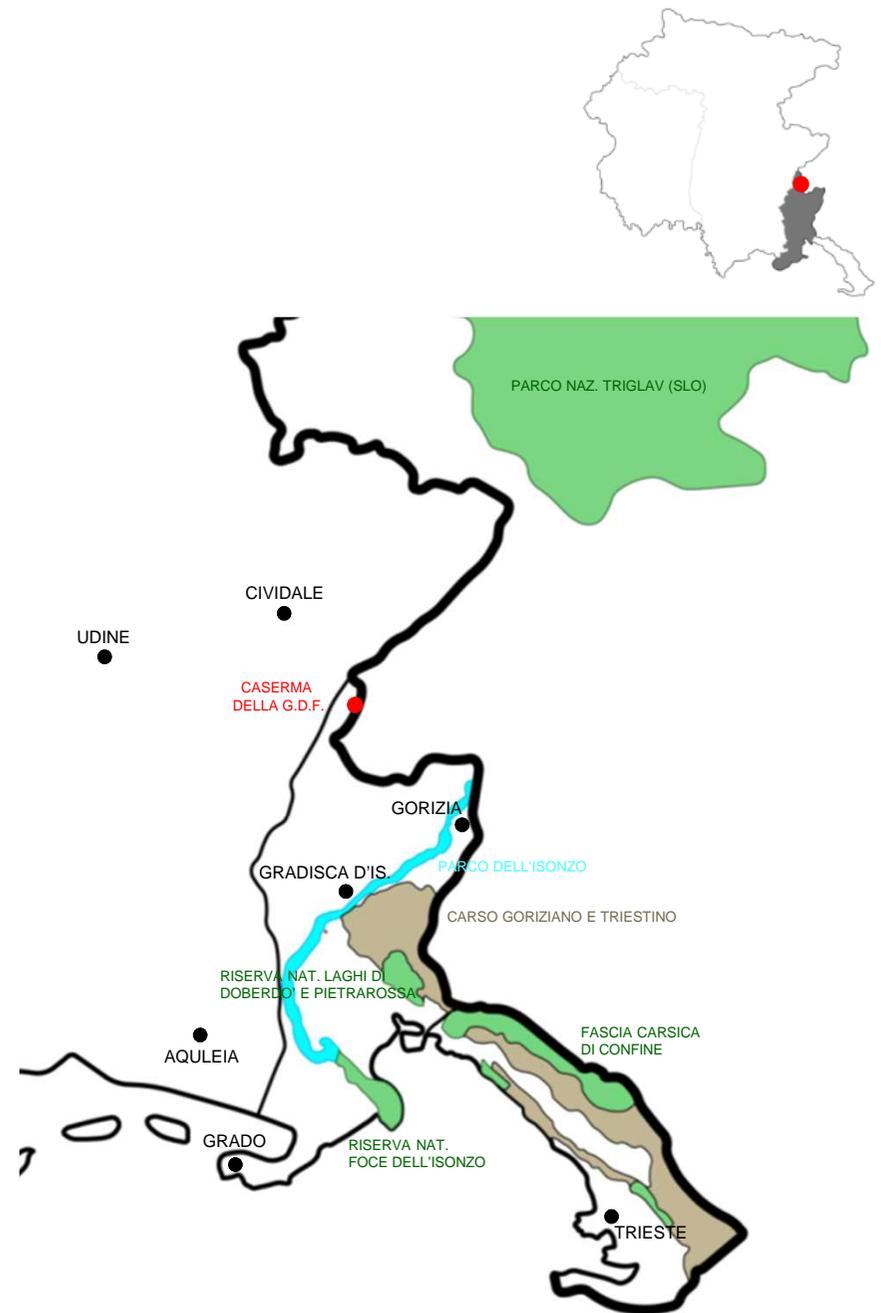
3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Il territorio provinciale è interessato dal passaggio del fiume Isonzo, il *fiume di color smeraldo* che nasce sulle Alpi Giulie ad ovest del monte Tricorno (Slovenia), in corrispondenza dell'omonimo Parco nazionale del Triglav. Entra nel territorio italiano a Gorizia e da qui lambisce le pendici del Carso per sfociare poi nel mare Adriatico nei pressi di Monfalcone dove è stata istituita un'area naturale protetta: Riserva naturale della Foce dell'Isonzo. L'Isonzo ha un regime essenzialmente alpino influenzato anche dalla notevole presenza di sorgive carsiche: per questo motivo sono particolarmente sviluppate le attività sportive della canoa e del kayak.

L'area carsica che lambisce il fiume Isonzo, assume nel territorio isontino una particolare conformazione, poiché nel corso dei secoli gli alvei si sono incassati in profondità mentre sulla superficie, ricca di fratture e con rocce solubili alle acque meteoriche, si sono formate cavità di varie fogge e dimensioni nelle quali le acque, penetrando, hanno scavato pozzi, grotte e gallerie generando un complicato reticolo idrico sotterraneo. Questo territorio rappresenta quindi il punto di incontro di regioni biogeografiche assai diverse, determinando una grandissima ricchezza in termini di biodiversità. Diffuse sono le specie di landa (*Chrysopogon gryllus*, *Plantago holosteam*, ecc.) e di boscaglia carsica (*Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia*, *Sesleria autumnalis*, ecc.) ma non mancano quelle tipiche dei freschi boschi di dolina (*Asarum europaeum*, *Scilla bifolia*, ecc.) o le specie presenti nell'area dei laghi di Doberdò e Pietrarossa (*Nymphaea alba*, *Carex elata*, *Salix cinerea*), in corrispondenza dei quali è stata istituita l'omonima Riserva Naturale. L'ambiente carsico favorisce la presenza del capriolo, della lepore e del cinghiale mentre, fra i carnivori, è parecchio diffusa la volpe. Di interesse è la presenza di un particolare anfibio denominato proteo che ha il suo habitat unicamente nelle grotte.



3. Inquadramento territoriale

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

Approfondimento tematiche di interesse

Tipologie di turismo di interesse:

- turismo dei camminatori – cicloturismo

Il territorio è interessato dal passaggio del Cammino "Celeste", itinerario religioso internazionale che si snoda tra Italia, Austria e Slovenia e ha l'obiettivo di far convergere i pellegrini delle diverse nazioni in un luogo di culto particolare quale è il Santuario del Monte Lussari. E' in corso di realizzazione una ciclovia che collega il territorio Sloveno con quello del litorale Altoadriatico ed, in particolare, il centro storico-archeologico di Aquileia.

- turismo sportivo

Il fiume Isonzo offre numerosi spunti per l'ospitalità legata al turismo sportivo quali la pesca e le attività legate alla canoistica e al kayak.

- turismo enogastronomico

La biodiversità del territorio consente di apprezzarne i prodotti naturali tipici, sia del Carso (frutta, miele, ecc.) sia del Collio (varietà di vini).

- turismo della natura

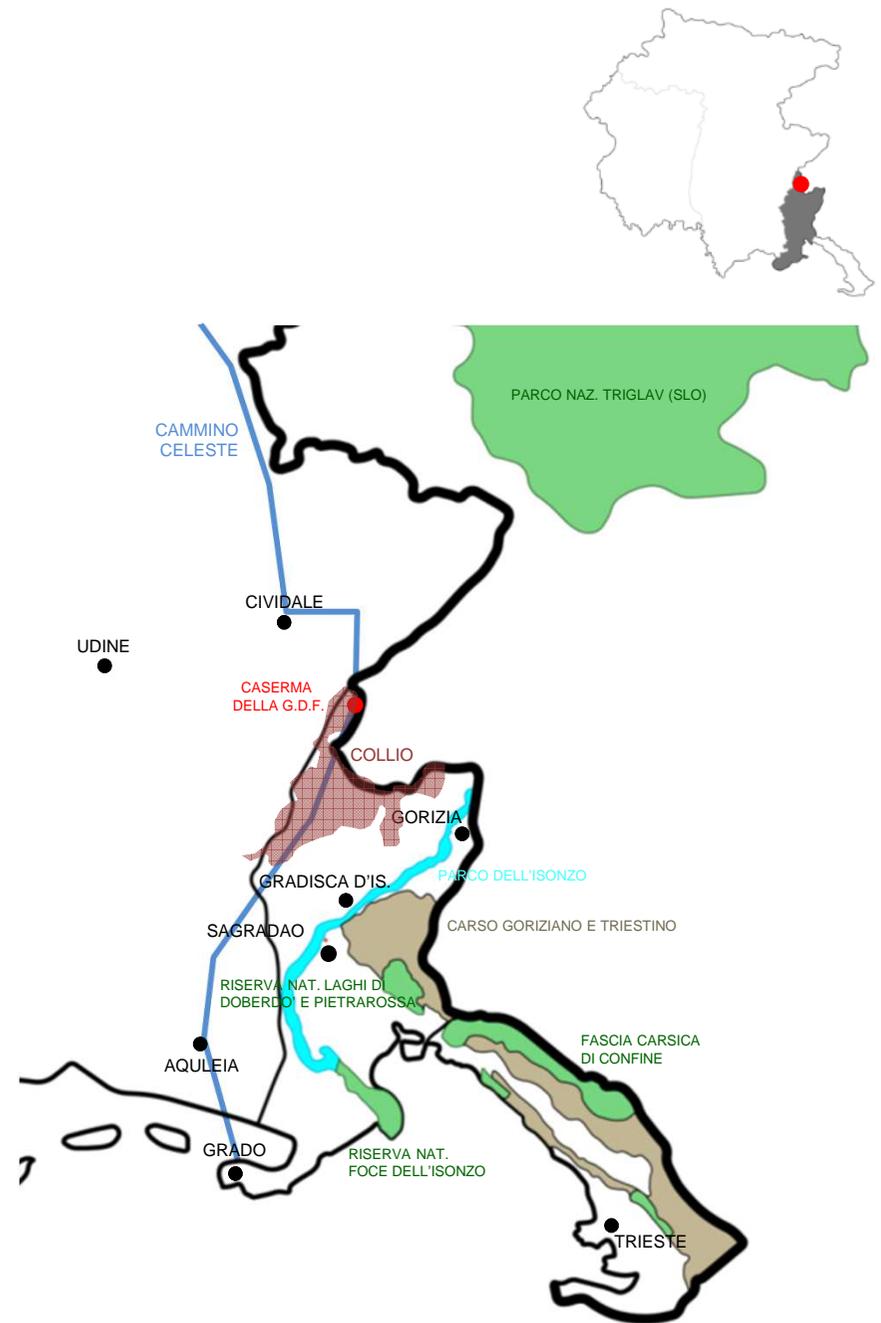
Il territorio del Carso, quello fluviale (Isonzo) e le Riserve Naturali Protette consentono un'agevole fruizione dell'ambiente e del paesaggio.

- turismo delle città / culturale

Non mancano sul territorio le città che, con i loro centri storici, offrono al visitatore il turismo culturale: Gorizia, Sagrado, Gradisca d'Isonzo, Aquileia, Grado e Trieste.

Dati per tipologia di turismo, Dolegna del Collio:

- n. 6 esercizi / n. stanze
- n. arrivi/ n. presenze: dato non disponibile
- spesa media: dato non disponibile
- abitudini e motivazioni: dato non disponibile



4. Immobile

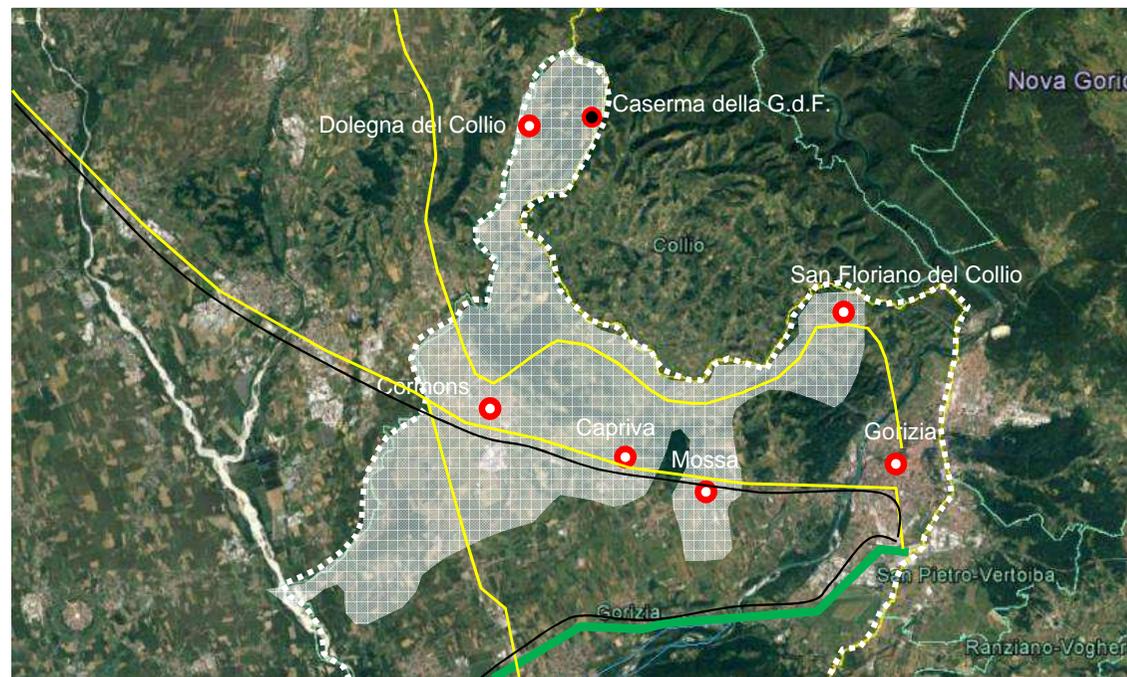
4.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Comuni principali
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

Ambito territoriale del Collio

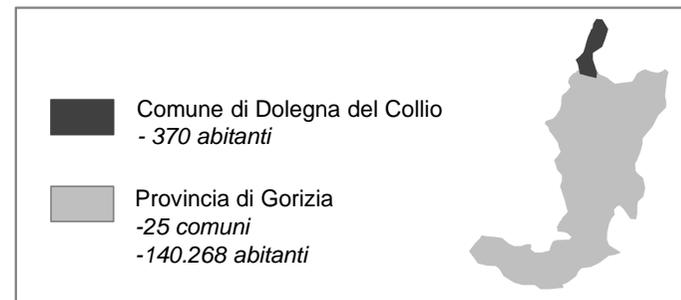


La località

SCRIO'

Il bene si trova nella frazione o località di Scriò, a 219 metri sul livello del mare e a due chilometri dal comune di Dolegna del Collio di cui essa fa parte. La località, posta a pochi metri dal confine con la Slovenia, è composta da un piccolo nucleo abitativo di poche case per un totale di poche decine d'abitanti.

Dolegna del Collio e il territorio comunale e provinciale



4. Immobile

4.3 Caratteristiche fisiche

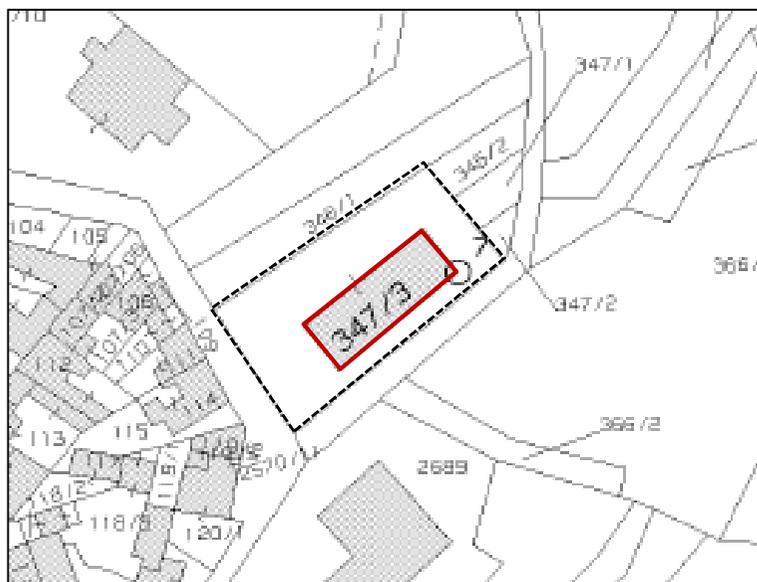
Dati generali

Consistenze

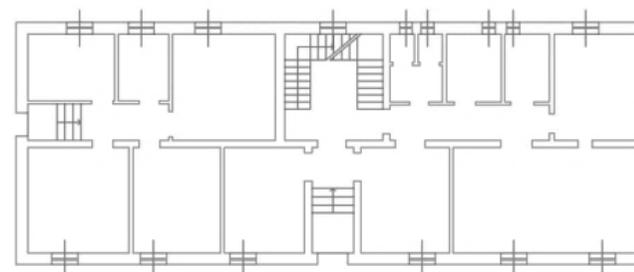
| | |
|--------------------------|----------|
| Superficie territoriale: | mq 890 |
| Superficie sedime: | mq 230 |
| Superficie utile lorda: | mq 615 |
| Superficie netta: | mq 517 |
| Volume fuori terra: | mc 2.000 |

Parametri edilizi

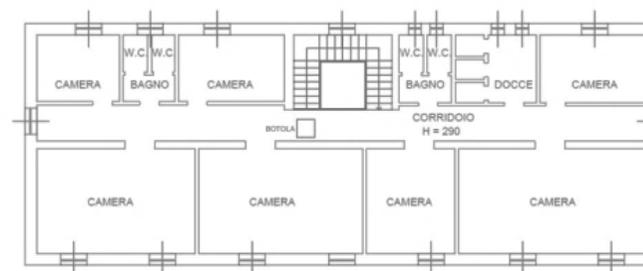
Incidenza media della muratura 16 % della s.u.l.



Piano Seminterrato



Piano Terra



Piano Primo



Sottotetto

4. Immobile

4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

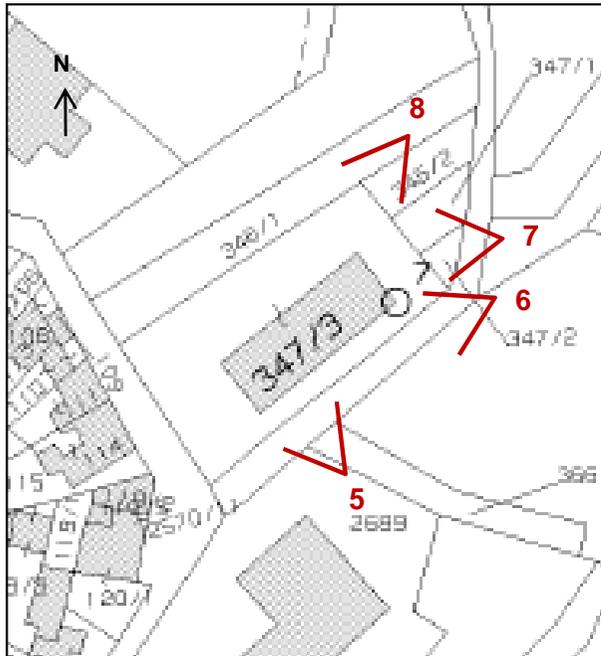
Documentazione fotografica



4. Immobile

4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



4. Immobile

4.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- Immobile non assoggettabile alla procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 poiché trattasi di edificio la cui epoca di costruzione è inferiore a settanta anni.

4. Immobile

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

| PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE | PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE <i>PRG del Comune di Dolegna del Collio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15/04/2004, resa esecutiva con Decreto del Presidente della Regione n. 0287/Pres. del 13/09/2004 e successive varianti.</i> |
|--|---|
| <p>Pur essendo state avviate le procedure per l'approvazione degli strumenti di controllo e tutela (PPT, PTR, ecc.), alla data odierna, questi, non avendo concluso l'iter amministrativo, non possono essere considerati operativi.</p> | <p><i>Aree tutelate per legge ex D.Lgs 42/2004 e successive modifiche – art.142, comma 1°, lett. c): "... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna ..."</i></p> |

4. Immobile

4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

PRG del Comune di Dolegna del Collio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15/04/2004, resa esecutiva con Decreto del Presidente della Regione n. 0287/Pres. del 13/09/2004 e successive varianti.

NTA:

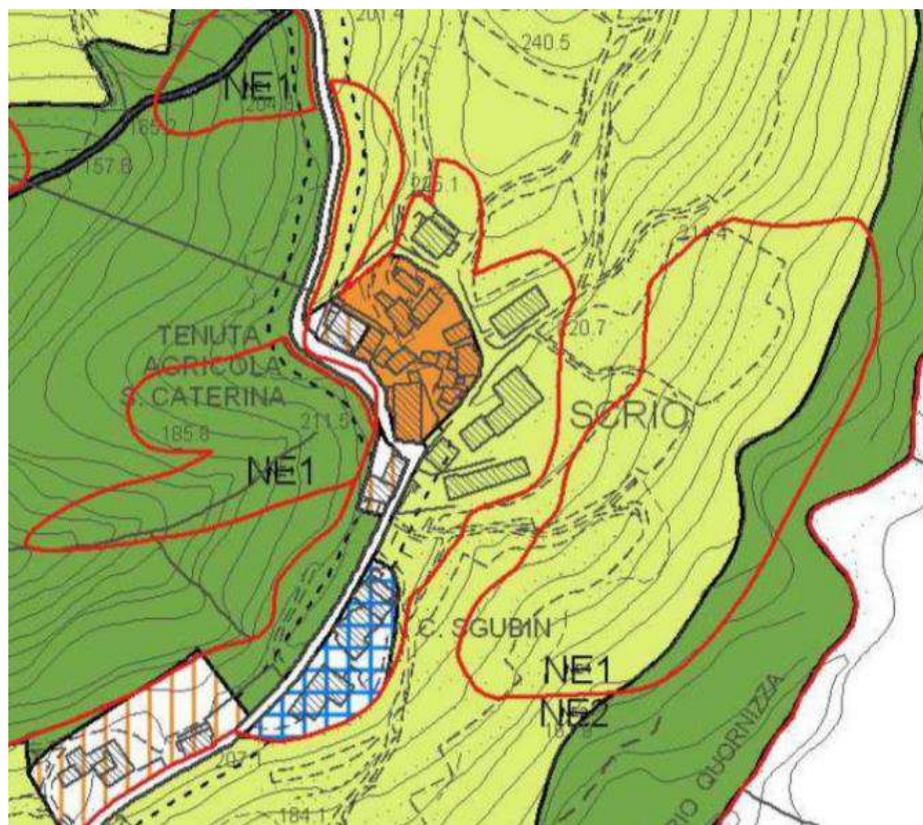
Art. 20 – Zona Omogenea E4 degli ambiti agricolo-paesaggistici

Nuove funzione ammesse

- cantine ad uso vitivinicolo per la lavorazione
- Degustazione, promozione e commercializzazione del vino
- residenziale agrituristica
- strutture complementari all'attività agrituristica quali impianti sportivi, verde attrezzato, aree per gioco
- artigianale agricola
- commerciale agricola

Categorie e modalità di intervento ammesse

- di rilevanza edilizia
- di ristrutturazione edilizia
- ampliamento
- nuova edificazione
- edifici rustici annessi alle residenze agricole



LEGENDA

ZONE AGRICOLE

- ZONA E2 - Ambiti boschivi
- ZONA E4 - Ambiti agricolo-paesaggistici

Stralcio Tav. P2.a

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

| | |
|--------------------------|----------|
| Superficie territoriale: | mq 890 |
| Superficie sedime: | mq 230 |
| Superficie utile lorda: | mq 615 |
| Superficie netta: | mq 517 |
| Volume fuori terra: | mc 2.000 |

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 16% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per il fabbricato il piano urbanistico prevede destinazioni d'uso compatibili ed in linea con il progetto *Cammini e Percorsi*, come ad esempio: spazi dedicati alla Ricettività ed Ospitalità alberghiera/all'aria aperta (nello specifico attività agrituristiche e strutture complementari quali impianti sportivi, verde attrezzato, aree per gioco); vendita prodotti tipici e a km zero (nello specifico cantine ad uso vitivinicolo per la lavorazione, degustazione, promozione e commercializzazione del vino ma anche spazi dedicati alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali).
- Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di nuova edificazione, come indicato all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore.



STANDARD, ONERI URBANISTICI E ALTRE CRITICITA'

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

La documentazione catastale (planimetrie) dovrà essere regolarizzata prima della stipula dell'atto di locazione.

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

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

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

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

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

5. Iter di valorizzazione e strumenti

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/locazione 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

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti





AGENZIA DEL DEMANIO

Appendice



ACCORDI, PROVVEDIMENTI E 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 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:

- **Protocollo d'intesa** tra **Agenzia del Demanio e il Comune di Dolegna del Collio**, in data 31.05.2017, per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.

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

- 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; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali)
- 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 esplicitati nel Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge;

FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

In coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio collettivo e a fruizione pubblica.

Per quanto concerne la caserma della G.d.F. Scriò, lo strumento di pianificazione territoriale vigente ne permette la valorizzazione poiché, per le aree ricadenti all'interno delle zone omogenee E4 – ambiti agricolo-paesaggistici sono previste, fra le tante, le seguenti destinazioni d'uso compatibili con il progetto: cantine ad uso vitivinicolo per la lavorazione, degustazione, promozione e commercializzazione del vino; residenziale agrituristica; strutture complementari all'attività agrituristica quali impianti sportivi, verde attrezzato, aree per gioco; artigianale agricola; commerciale agricola.

Il principale punto di forza del bene risiede nella sua ubicazione: la caserma, difatti, è collocata proprio lungo il Cammino Celeste, consentendo quindi al pellegrino di usufruire dei relativi servizi senza essere costretto ad effettuare deviazioni rispetto al proprio percorso. In questo modo vengono massimizzati i vantaggi sia per il camminatore che per il gestore stesso dell'attività, il quale riuscirebbe ad intercettare i flussi dei pellegrini in maniera diretta.

Il bene in oggetto è riconducibile - come categoria - al «patrimonio minore» e - come tipologia - alle costruzioni tipiche dei presidi militari; il relativo riuso dovrà essere in linea con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica. La proposta di valorizzazione dovrà intendersi come una vera e propria strategia di sviluppo territoriale, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto «turismo lento». In tal senso la valorizzazione costituisce un concreto contributo allo sviluppo ed al miglioramento del paesaggio e del patrimonio, ottimizzandone la fruizione pubblica.

L'immobile, considerate le sue particolari caratteristiche, quali la presenza di tre accessi indipendenti e di un'area pertinenziale esterna, permette la coesistenza di più funzioni garantendo in questo modo un'offerta commerciale varia e la possibilità di garantire la sosta in modo sia permanente che temporaneo.

FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

Ipotesi di Recupero e Riuso

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

Opportunità Turistica

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

Sostenibilità Ambientale

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

Efficienza Energetica

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

FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che a vario titolo possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto. L'aggiudicazione della procedura di valorizzazione e gestione dell'immobile non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione/locazione del finanziamento se non espressamente indicato.

OPPORTUNITA' DI FINANZIAMENTO A CARATTERE INTERREGIONALE

| | | |
|------------------------------------|------------------------------|---|
| Istituto del Credito Sportivo | Finanziamenti cultura | Finanziamento a tasso agevolato, senza limite di importo per il restauro o l'efficientamento energetico di beni di interesse storico-culturale e beni su percorsi storico-religioso |
| | Finanziam. Sport Mutuo light | Finanziamenti fino a € 50.000 a tasso agevolato per lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria su beni lungo percorsi ciclopedonali, inclusi beni sul patrimonio minore |
| Invitalia | Nuova impresa a tasso zero | Finanziamenti a tasso zero fino a 1,5 mln € per micro e piccole imprese a prevalente o totale partecipazione giovanile e femminile costituite da non più di 12 mesi |
| | Cultura Crea | Finanziamenti a tasso agevolato e contributo a fondo perduto per nuove imprese culturali-turistiche e no profit per la valorizzazione di risorse culturali. E' prevista una premialità per giovani, donne e imprese con rating di legalità. |
| Ente Nazionale per il Microcredito | | Finanziamenti a tasso agevolato fino a € 25.000 a microimprese e professionisti per progetti di valorizzazione di beni del patrimonio minore necessitari di investimenti ridotti |
| Fondazione con il sud | | Iniziative in cofinanziamento proposte da enti no profit con sede legale nelle regioni del Mezzogiorno, finanziate con apporto di risorse private con un contributo, per la Fondazione, da € 100.000 a 500.000. |

FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

ISTITUTO DEL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

▪ FINANZIAMENTI CULTURA:

Finanziamenti senza limite di importo destinati a privati. Potranno usufruire dei finanziamenti anche gli Enti Pubblici ed Ecclesiastici, le Università e gli Istituti culturali anche tutte le Fondazioni, Società ed Associazioni culturali per il restauro, l'abbattimento di barriere architettoniche o l'efficientamento energetico di beni culturali o strutture destinate ad attività culturali su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread** max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/finanziamocultura/cultura3.html>

Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni di maggior pregio di interesse storico-culturale e beni su percorsi storico-religiosi.

▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT:

Finanziamenti dedicati ad importi non superiori a € 60.000, riservati ai soggetti di natura privatistica (escluse persone fisiche). Le attività finanziabili includono la realizzazione, ristrutturazione ed attrezzatura d'impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento fisso: Irs di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%.

▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO ORDINARIO:

Finanziamenti senza limite di importo, dedicato ai privati, in particolare le società e associazioni sportive dilettantistiche (se affiliate alle Federazioni Sportive, agli Enti di Promozione Sportiva e alle Discipline Sportive Associate) agli enti pubblici e agli enti locali. Ne potranno usufruire inoltre anche i gestori di impianti omologati dalle Federazioni. Verranno finanziati tutti i progetti e le iniziative per la realizzazione, la ristrutturazione o l'acquisto di attrezzature per impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread** max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo). Possono usufruire di contributo in c/interessi dell'1,00% previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/prodotti/prodottisport.html>

Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni su percorsi ciclopedonali.

FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

E' attivabile la seguente linea di credito:

- **SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:**

Finanziamenti a tasso agevolato per la realizzazione di investimenti senza la necessità di disporre di un capitale proprio o di un capitale di credito e alle seguenti condizioni:

- limite massimo di **25.000 euro**

- beneficiari: **microimprese e professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB

L'Ente Nazionale per il Microcredito mette a disposizione i servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio pre e post erogazione del finanziamento, al fine di supportare i potenziali beneficiari soprattutto nella fase di predisposizione del progetto di candidatura alle procedure ad evidenza pubblica indette dall'Agenzia del demanio.

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/about-us.html>

FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

▪ NUOVA IMPRESA A TASSO ZERO:

Finanziamenti a tasso agevolato a **tasso pari a zero** per lo sviluppo di nuova imprenditorialità sotto forma di micro e piccola impresa nei settori dell'artigianato, dell'industria, dei servizi alle persone, del commercio, della filiera turistico-culturale e dell'innovazione sociale. Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del **regolamento de minimis**, della durata massima di **otto anni** e di importo non superiore al 75% delle spese ammissibili che non possono superare il limite massimo di 1,5 mln €.

Sono **beneficiarie** le imprese costituite in forma societaria da non più di 12 mesi, la cui compagine societaria sia composta, per oltre la metà numerica dei soci e di quote di partecipazione, da giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni o da donne e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre 45 gg dalla comunicazione del provvedimento di ammissione.

Sono ammissibili le attività di produzione di beni nel settore dell'industria, artigianato, trasformazione dei prodotti agricoli, fornitura di servizi alle imprese e alle persone, commercio di beni e servizi, turismo, attività della filiera turistico-culturale finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione del patrimonio culturale, ambientale, paesaggistico nonché al miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza, servizi per l'innovazione sociale.

I programmi di spesa devono realizzarsi **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento e sono considerate **ammissibili** le spese di ristrutturazione fabbricati, per macchinari, impianti e attrezzature, per programmi informatici e servizi per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione, per brevetti, licenze e marchi, per formazione specialistica dei soci e dei dipendenti, per consulenze specialistiche, studi di fattibilità economico-finanziari, progettazione e direzione lavori.

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-imprese-a-tasso-zero.html>

▪ CULTURA CREA:

Incentivi per creare e sviluppare iniziative imprenditoriali nel settore dell'**industria culturale-turistica** e per sostenere le **imprese no profit** che puntano a valorizzare le risorse culturali del territorio nelle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia nella forma di **finanziamenti agevolati a tasso zero e contributo a fondo perduto** sulle spese ammesse, con una premialità aggiuntiva per giovani, donne e imprese con rating di legalità. I **beneficiari** sono le imprese dell'industria culturale costituite negli ultimi 36 mesi, comprese le cooperative e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre i 30 gg dalla comunicazione di ammissione delle agevolazioni

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

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

PARTNER

Partner Promotori

Con il sostegno della Presidenza del Consiglio dei Ministri

- MIT
- MiBACT
- MEF - AGENZIA DEL DEMANIO

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto e, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. Ha, altresì, promosso nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari degli immobili pubblici candidati al progetto – Anas S.p.A., Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo, la strutturazione e la gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione, a livello nazionale e internazionale, del progetto CAMMINI E PERCORSI.

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che, a vario titolo, possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto (Regioni FESR POR / PSR; ICS, ENMC, INVITALIA).

Altre forme di partnership

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

CAMMINI E PERCORSI, infatti, è un'iniziativa che gode del sostegno e del contributo dei molteplici partner dell'Agenzia tra cui si segnalano, per il settore pubblico, ANCI, FPC, Istituto del Credito Sportivo, Ente Nazionale per il Microcredito, Invitalia, CONI, Young Architects Competition, Agenzia Nazionale Giovani, e, per il settore privato, Touring Club Italiano, Legambiente, Italiacamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek, etc.

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



AGENZIA DEL DEMANIO

Approfondimento - Ambito di Intervento

Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività anno 2015, Italia

 113,4 milioni **+ 4%** 
 392,8 milioni **+ 6,4%** 

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

Ricettività Alberghiera

 89 milioni **+ 3,1%** 
 263 milioni **+ 5,6%** 

Permanenza media **2,95 giorni**

Ricettività Extra-Alberghiera

 24,4 milioni **+ 5,7%** 
 129,8 milioni **+ 9,2%** 

Permanenza media **5,33 giorni**

| |  |  |
|---------------|---|---|
| Residenti | 46 milioni | 133 milioni |
| Non residenti | 43 milioni | 129 milioni |

| |  |  |
|---------------|---|---|
| Residenti | 12 milioni | 67 milioni |
| Non residenti | 12 milioni | 63 milioni |

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

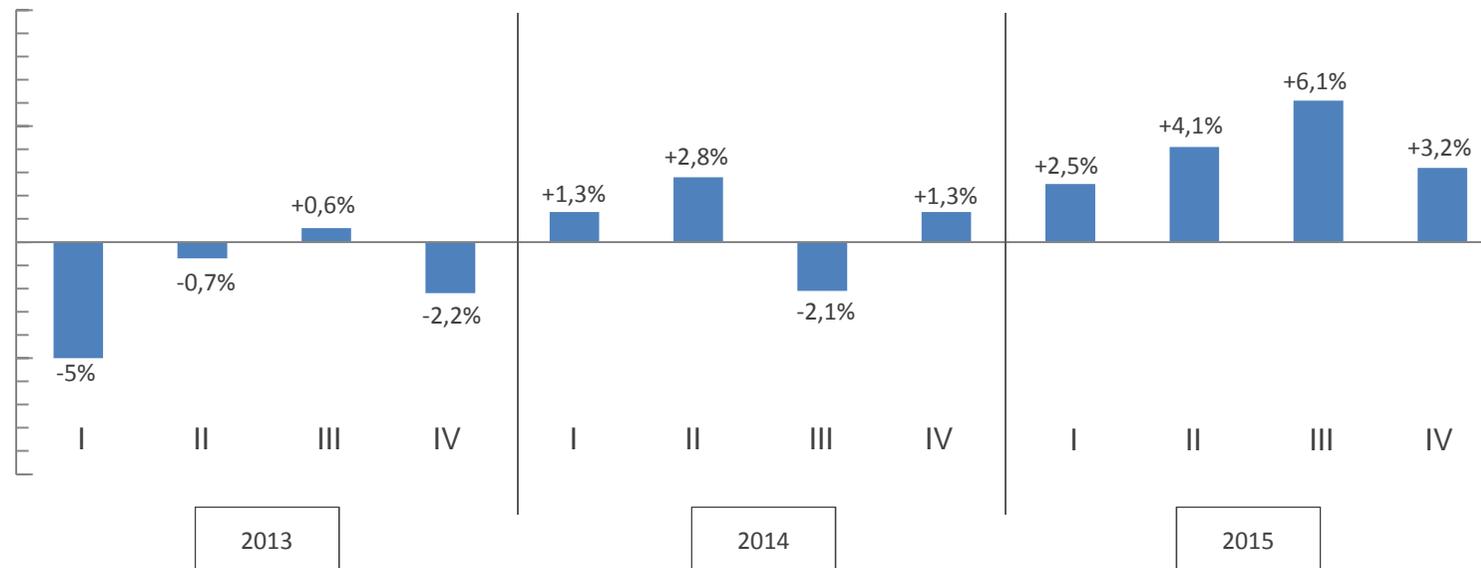
Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato, Italia

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

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



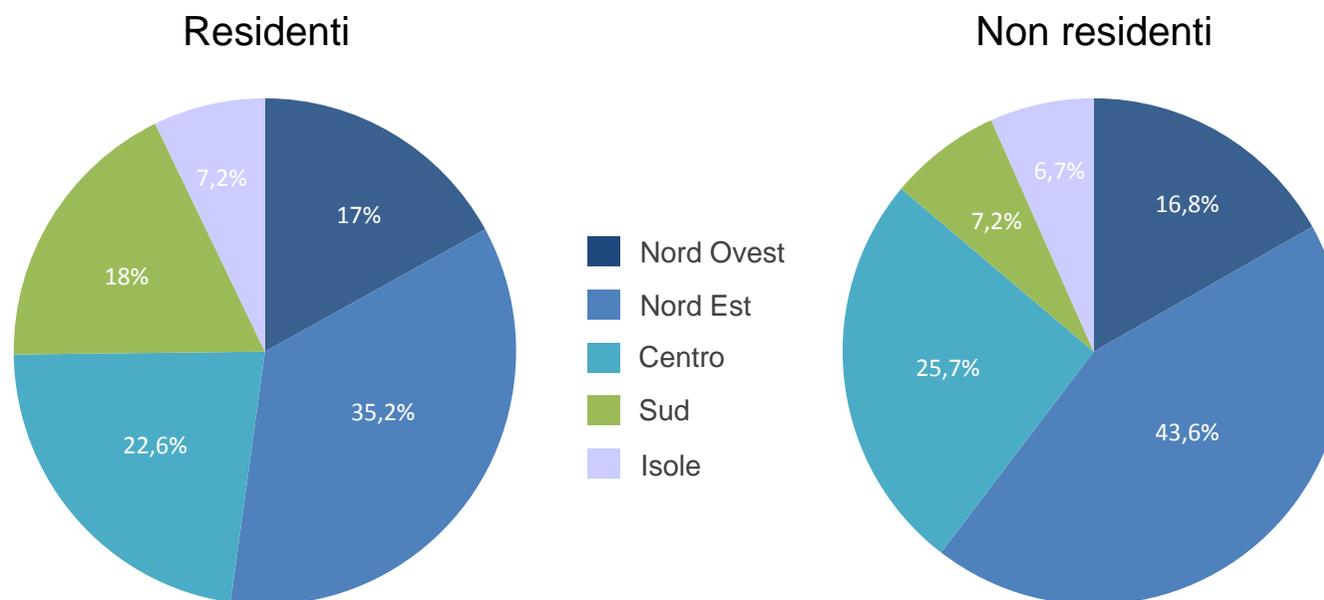
Fonti:
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività ripartizione geografica, Italia

Presenze negli esercizi ricettivi per ripartizione geografica (anno 2014)



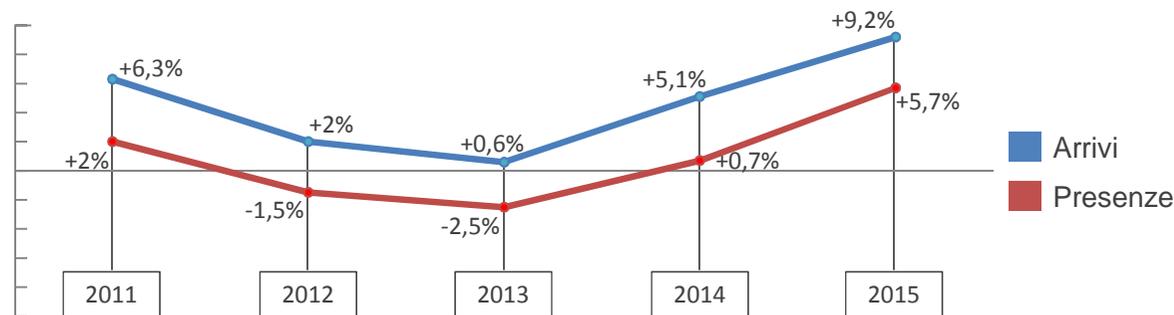
Fonti:
ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

Ambito di intervento

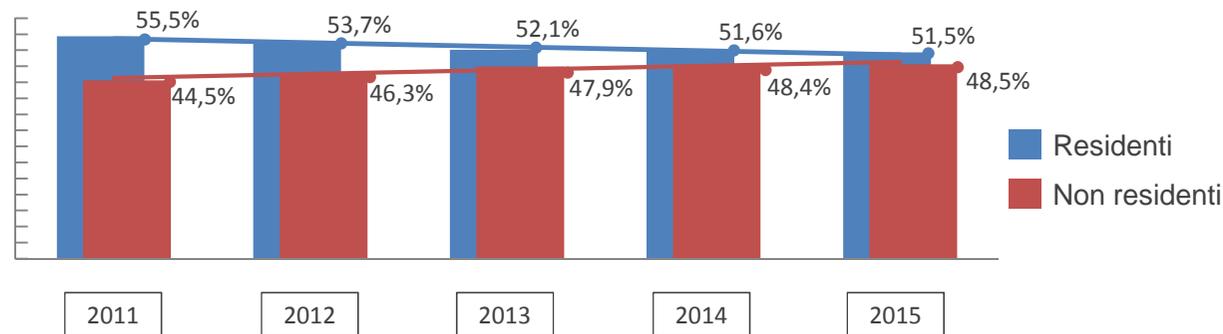
1.1 Flussi turistici

Ricettività Extra Alberghiera, Italia

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



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



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

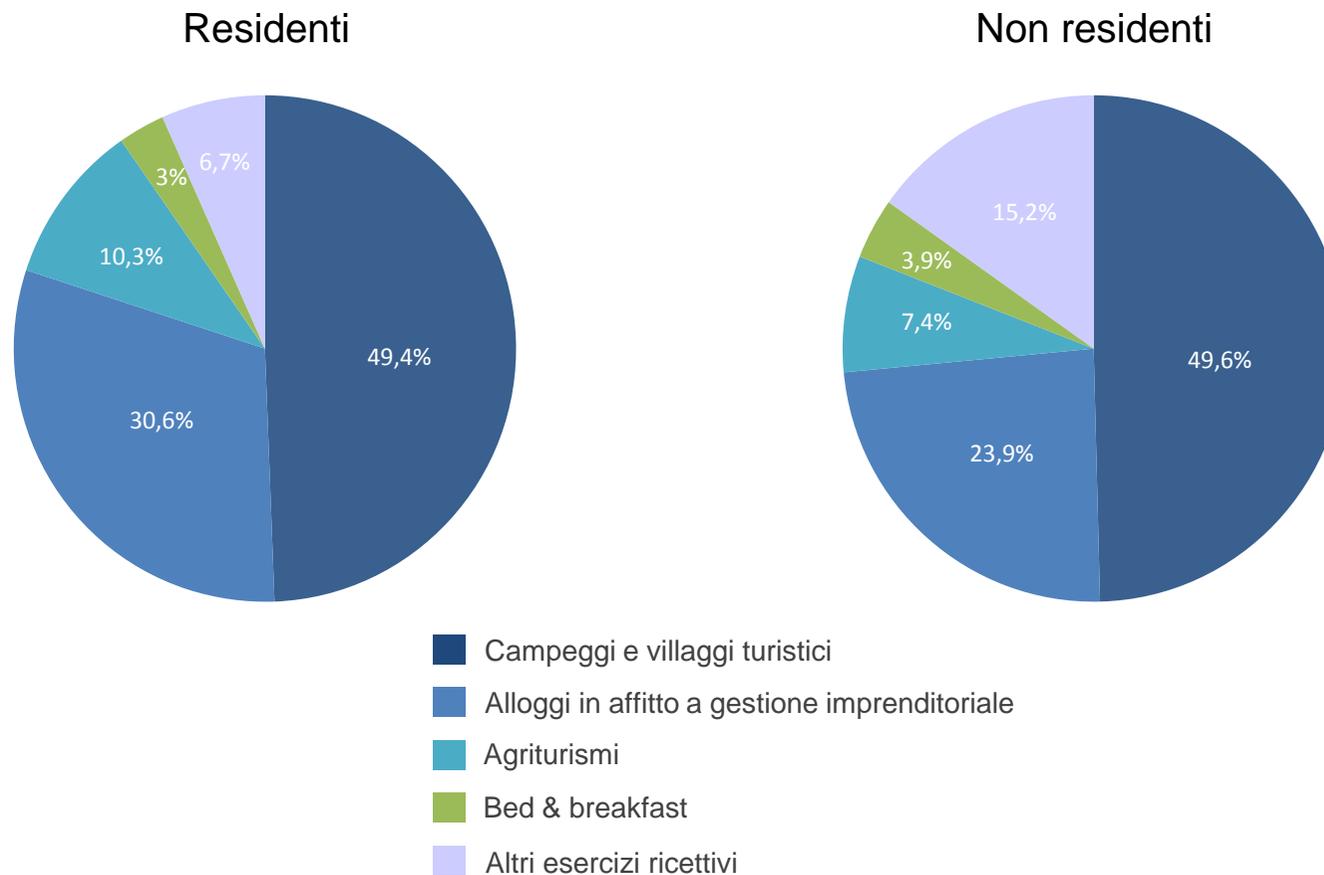
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

Ambito di intervento

1.1 Flussi turistici

Ricettività Extra Alberghiera, Italia

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



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

Ambito di intervento

1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

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

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

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

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

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

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

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

Fonti:

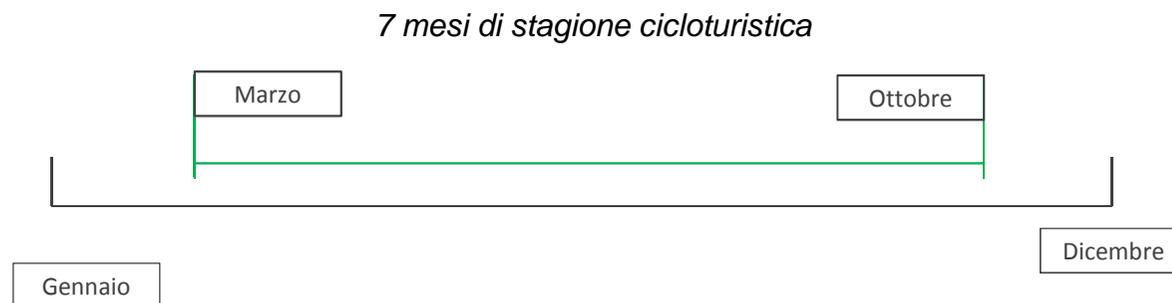
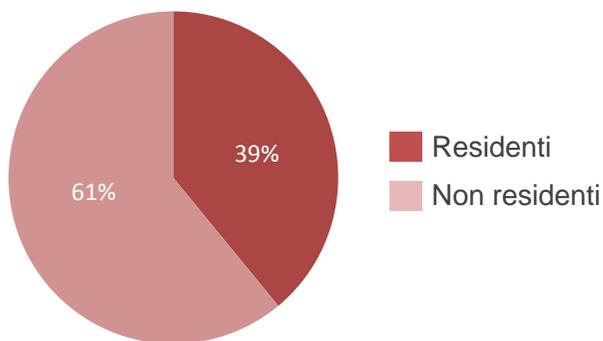
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale*, Il mulino, Bologna
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica*, Aracne, Roma

Ambito di intervento

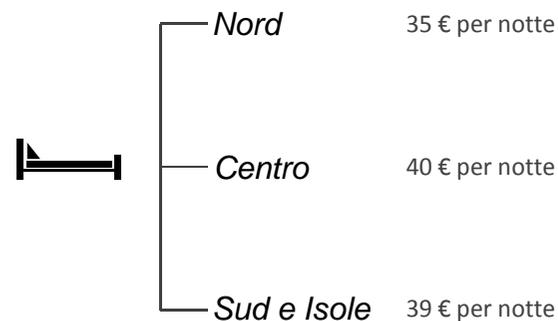
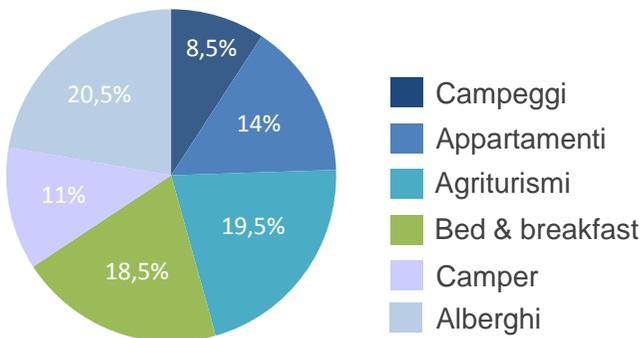
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il cicloturismo, Italia

Chi sono i cicloturisti e quale la loro stagionalità



Dove alloggiano e quanto spendono per il pernottamento i cicloturisti



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

Ambito di intervento

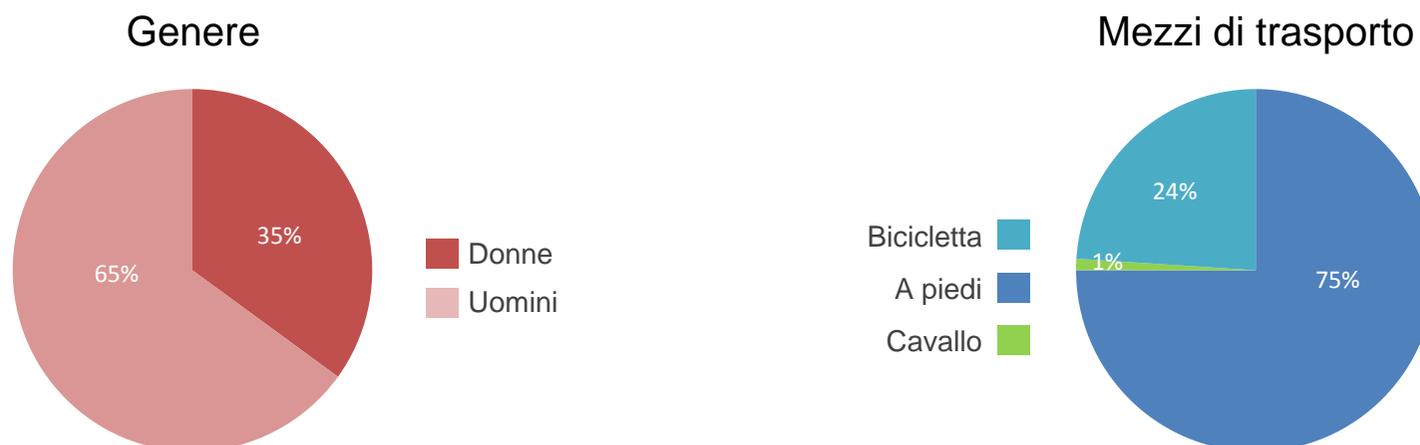
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori, Italia

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

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

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



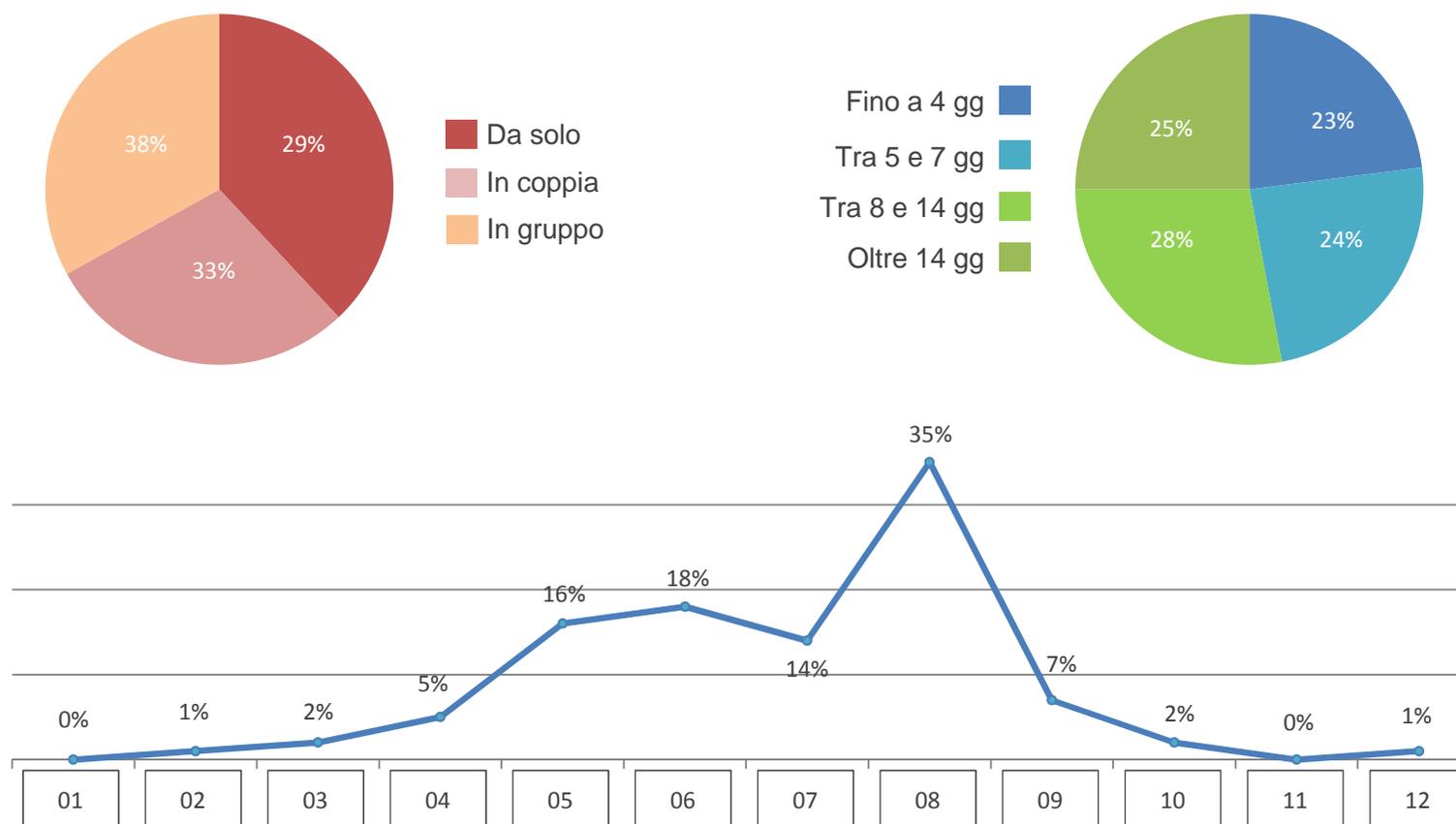
Fonti:
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

Ambito di intervento

1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori, Italia

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



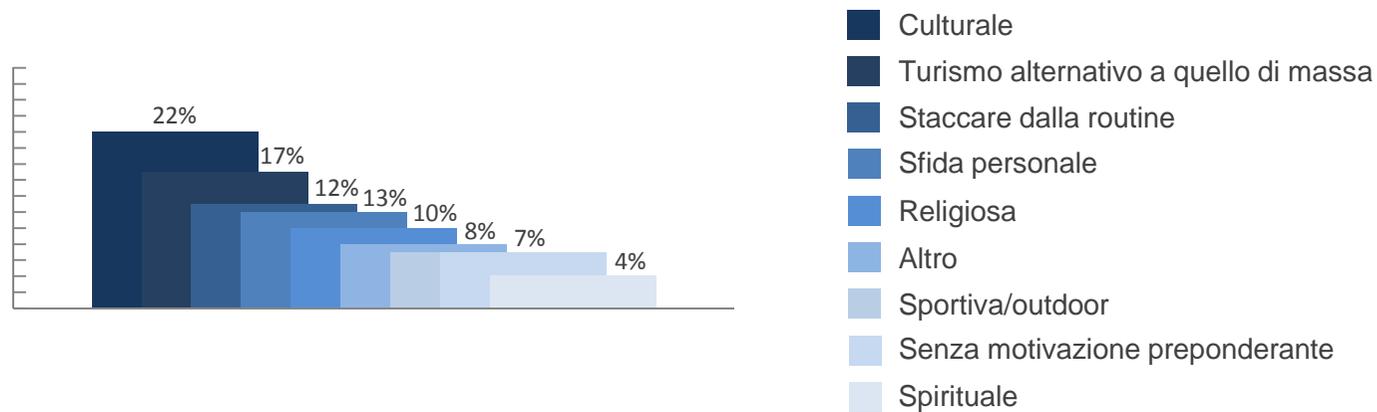
Fonti:
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

Ambito di intervento

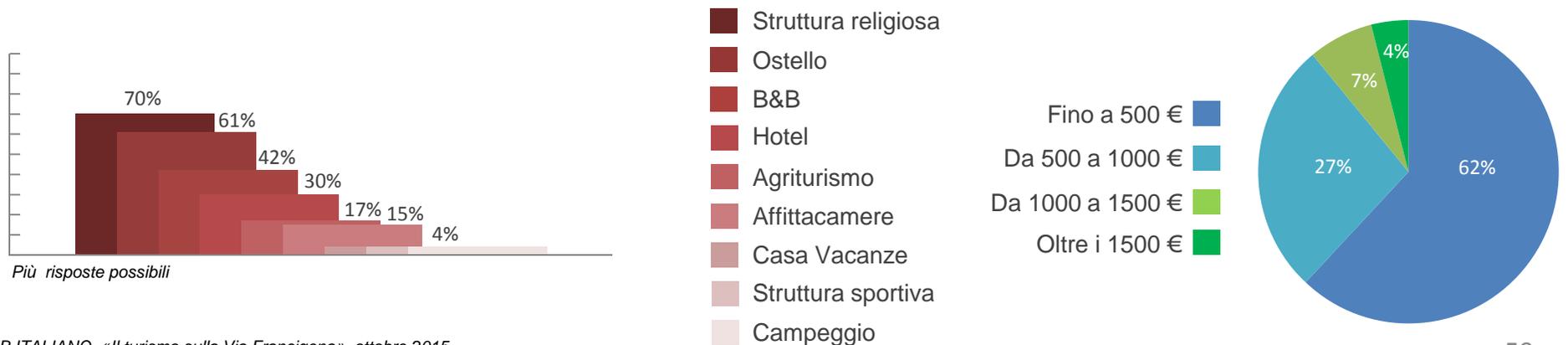
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori, Italia

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



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



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

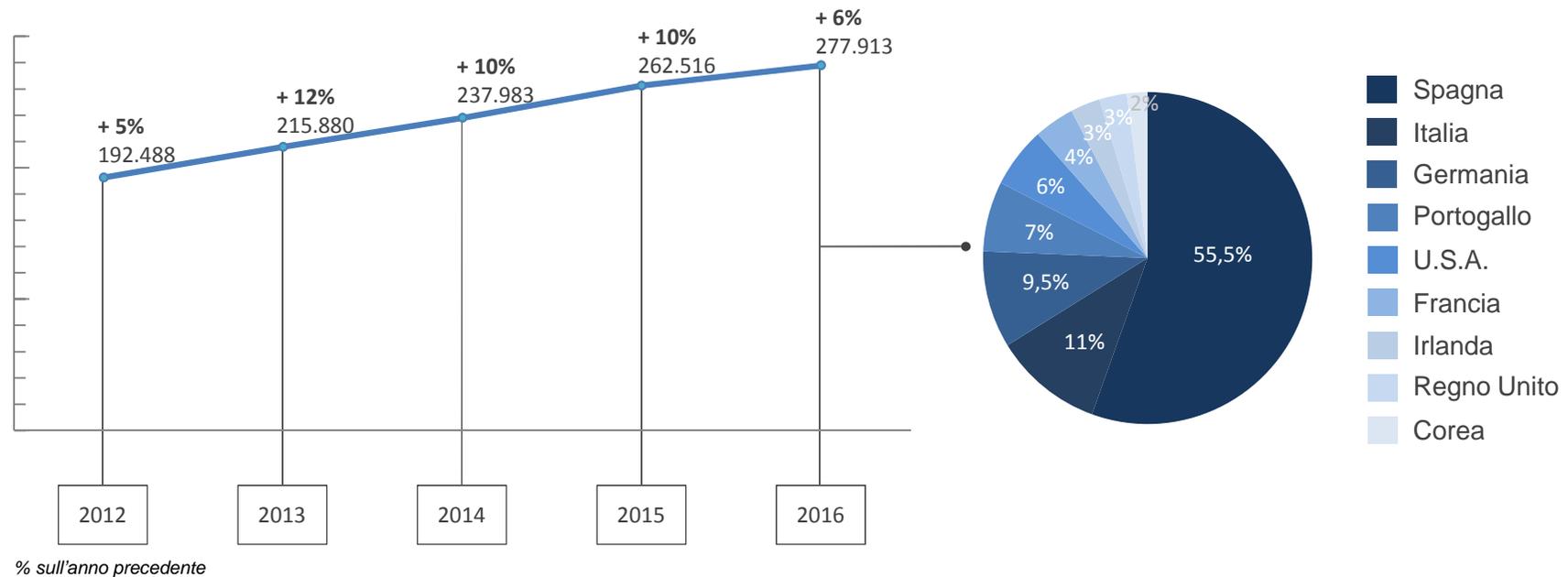
Ambito di intervento

1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

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

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

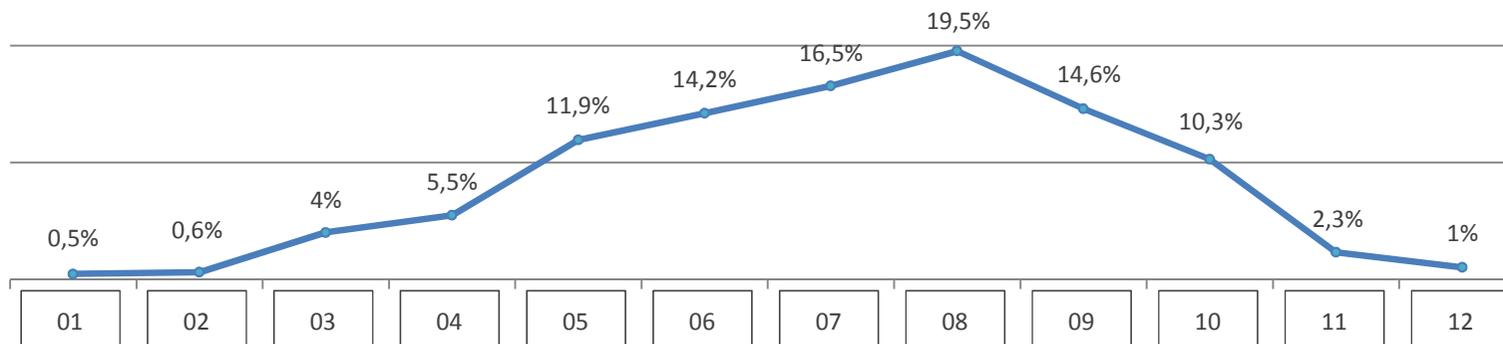
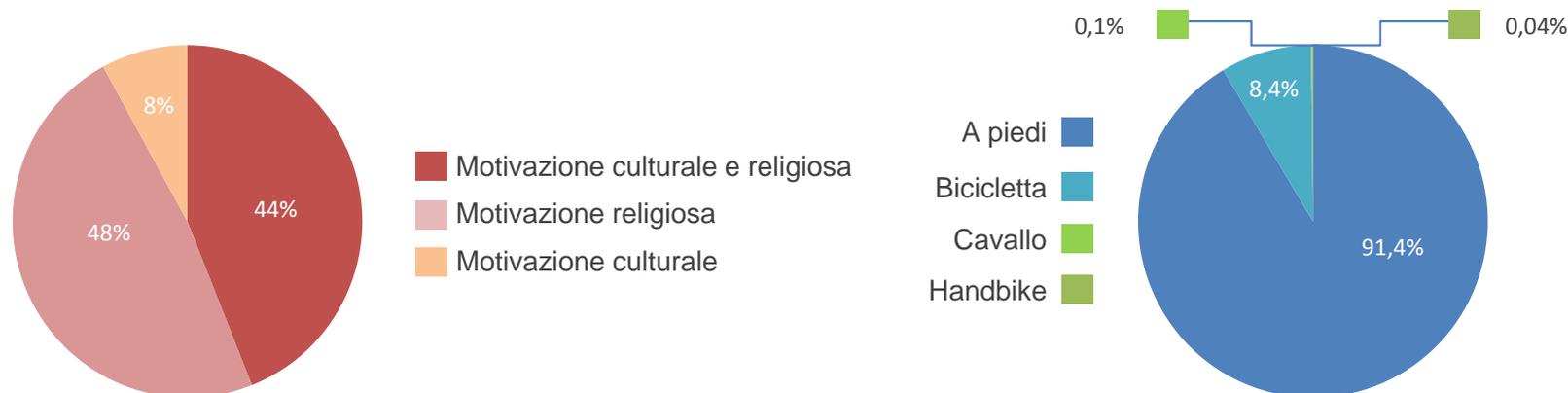


Ambito di intervento

1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

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

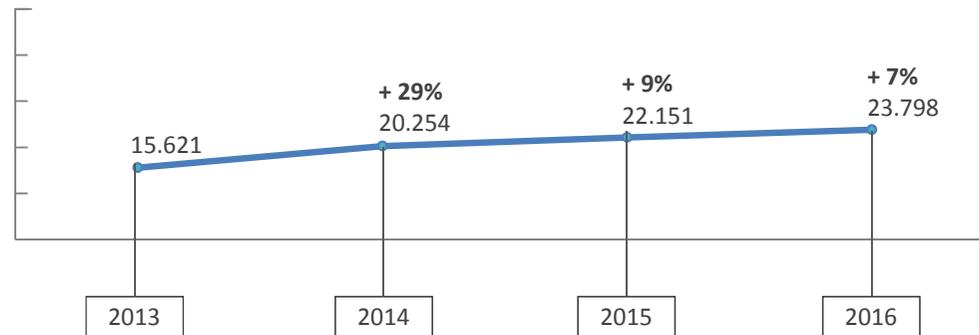


Ambito di intervento

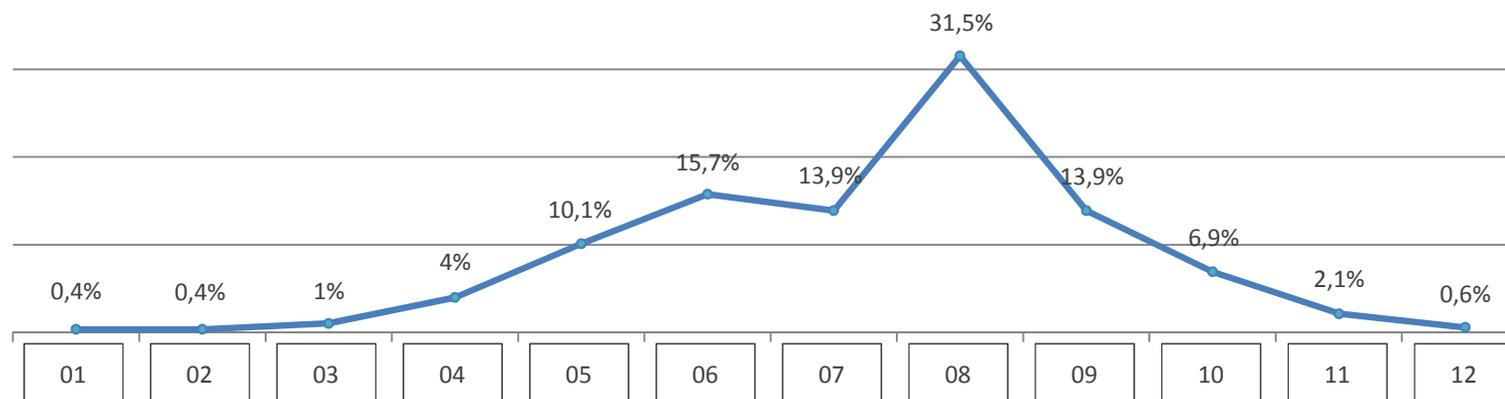
1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

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



% sull'anno precedente

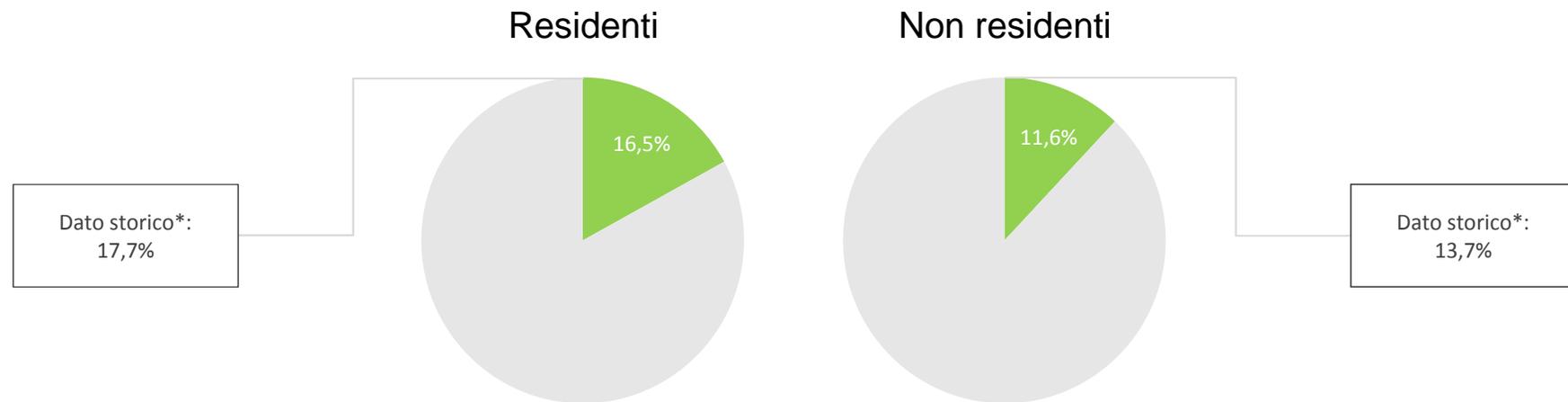


Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo montano, Italia

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



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

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



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



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

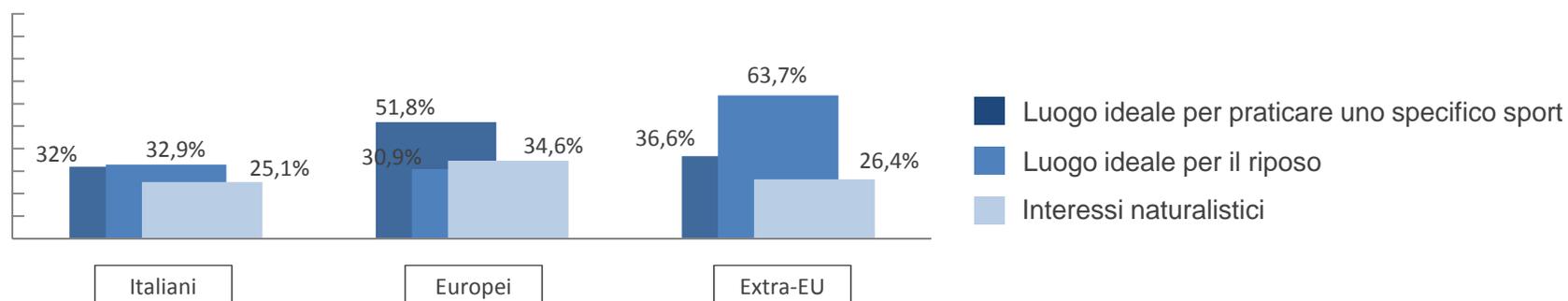
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

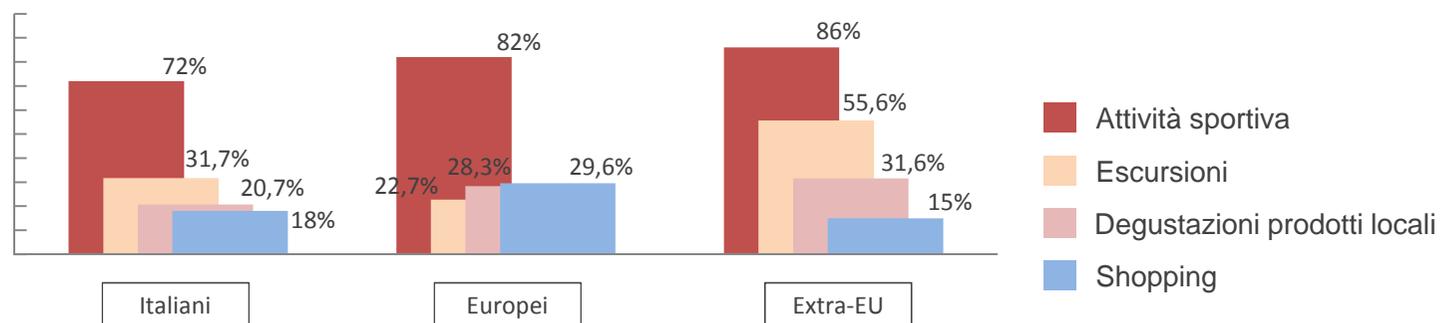
1.3 Mercati turistici affini

Il turismo montano, Italia

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



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



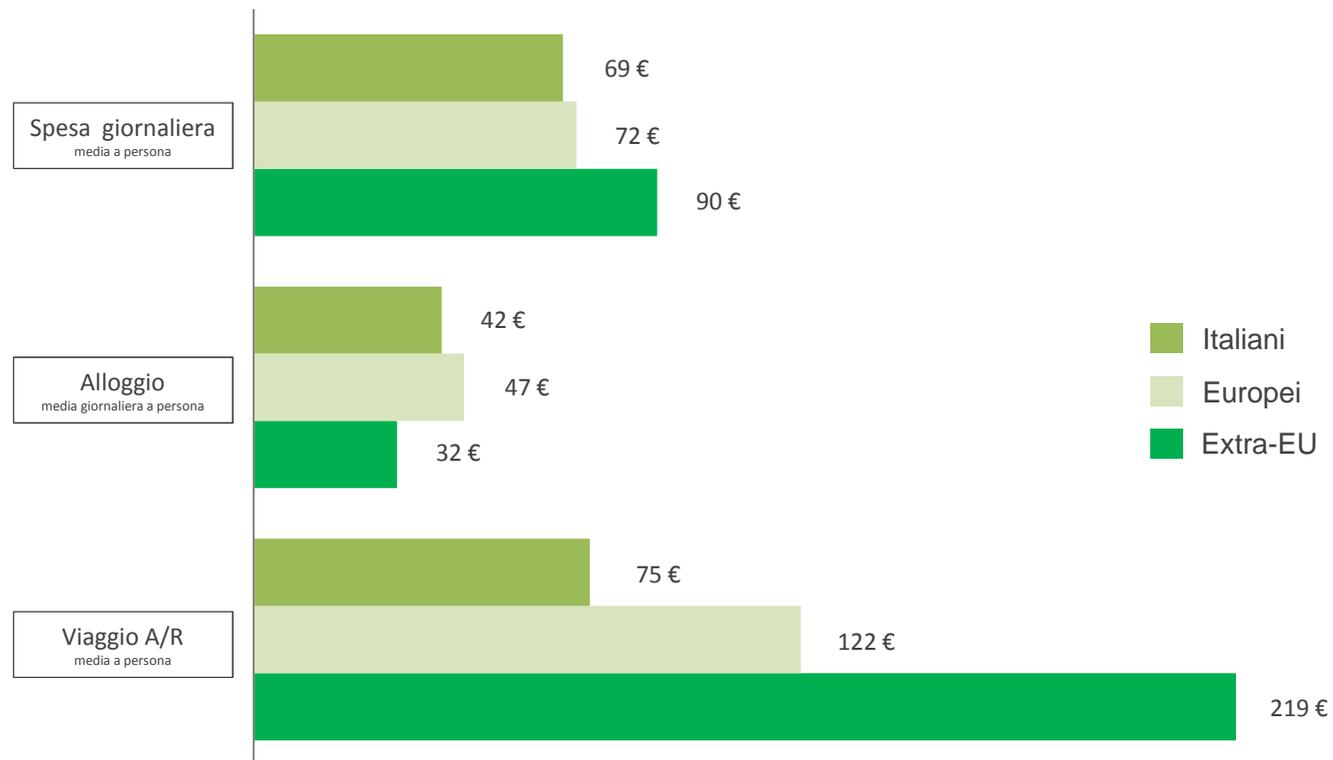
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo montano, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



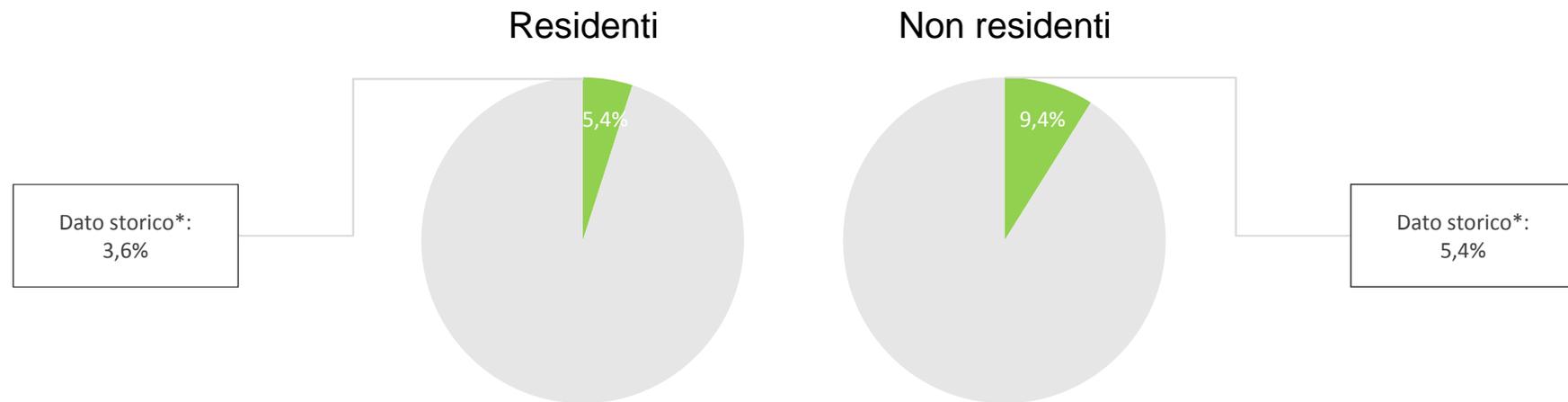
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo della natura, Italia

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



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

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



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



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

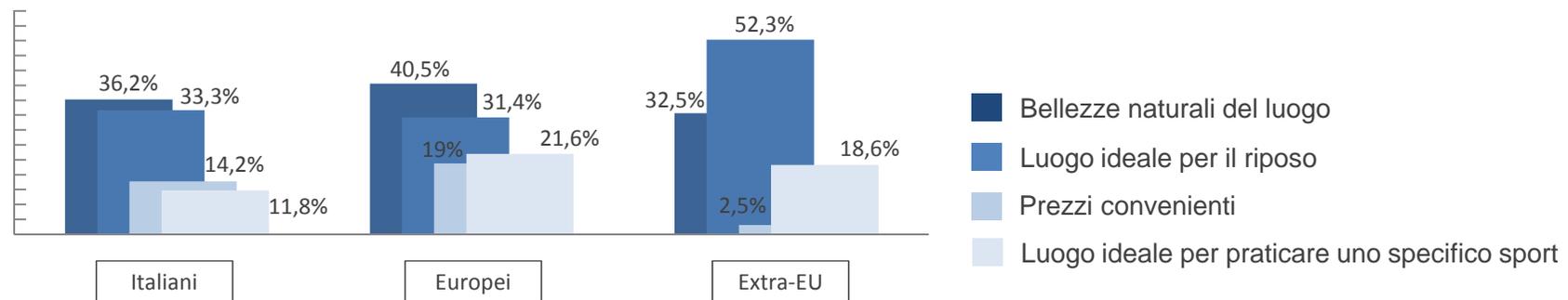
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

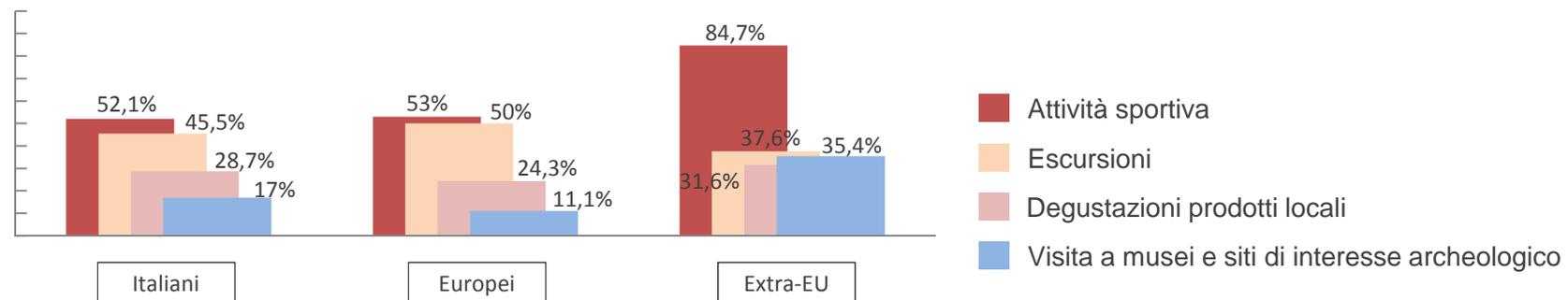
1.3 Mercati turistici affini

Il turismo della natura, Italia

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



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



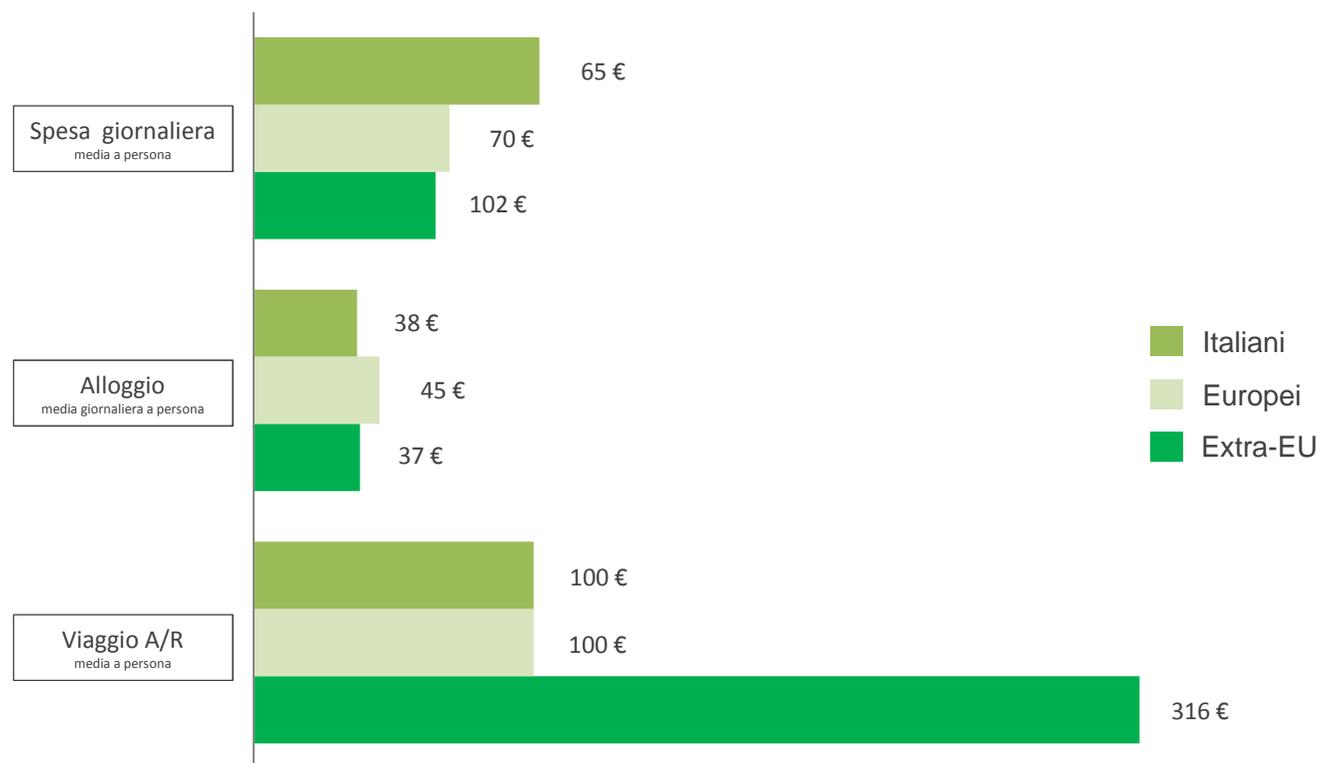
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo della natura, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



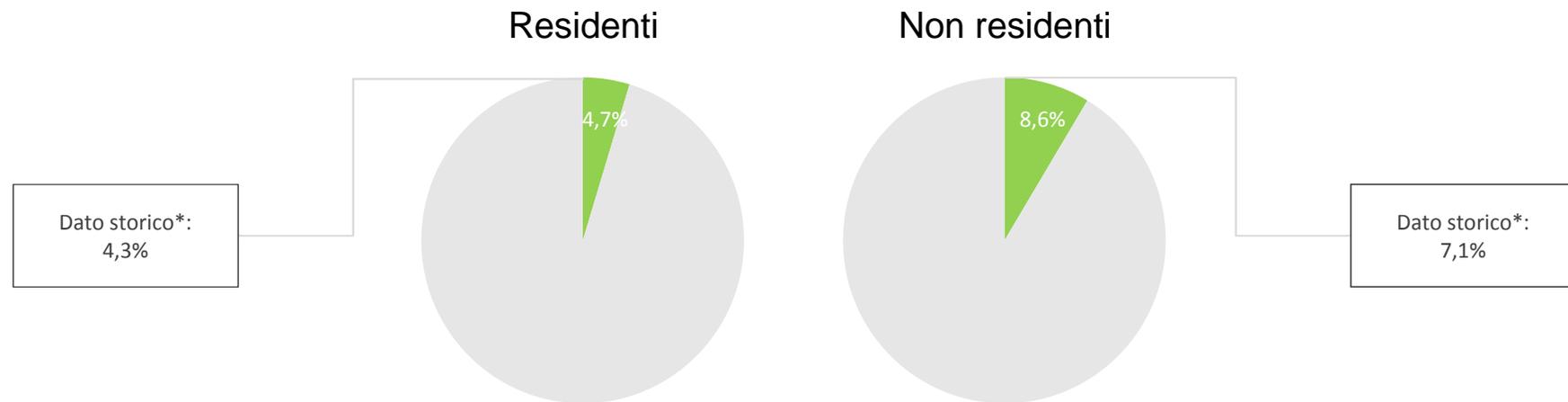
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo enogastronomico, Italia

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



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

L'offerta turistica enogastronomica

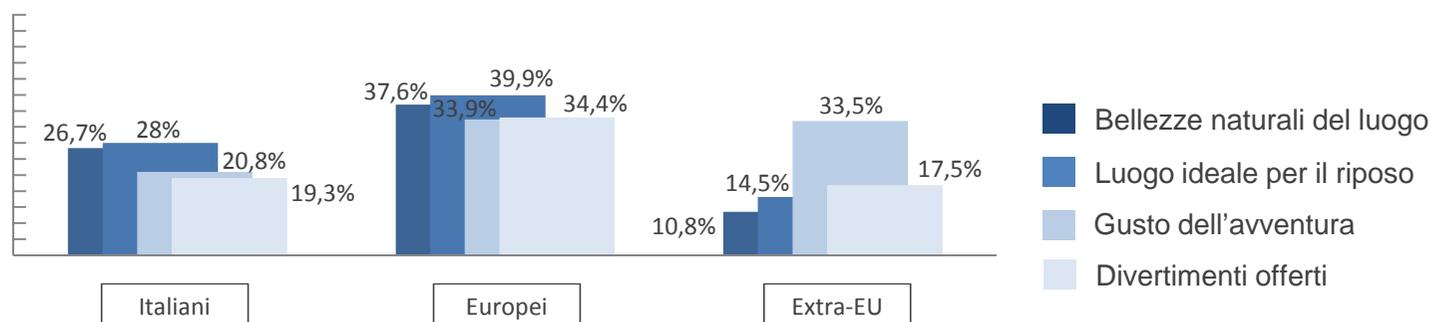
Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.

Ambito di intervento

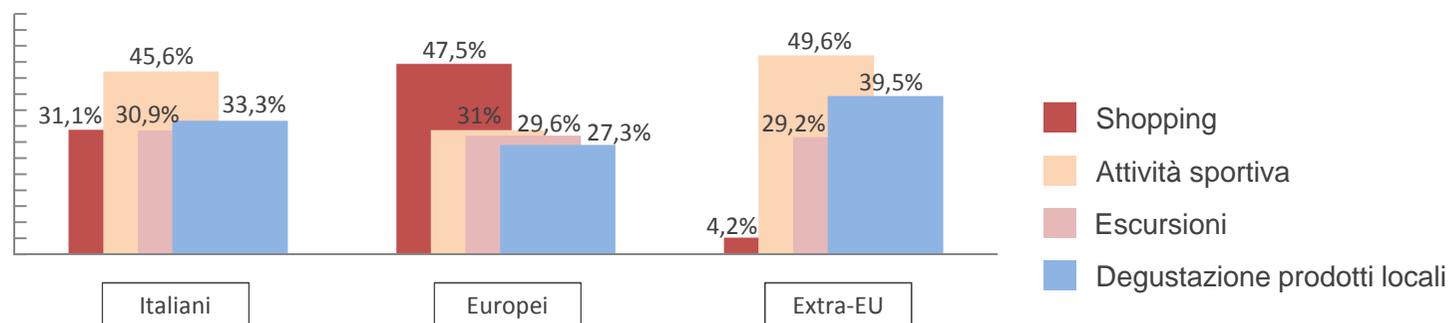
1.3 Mercati turistici affini

Il turismo enogastronomico, Italia

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



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



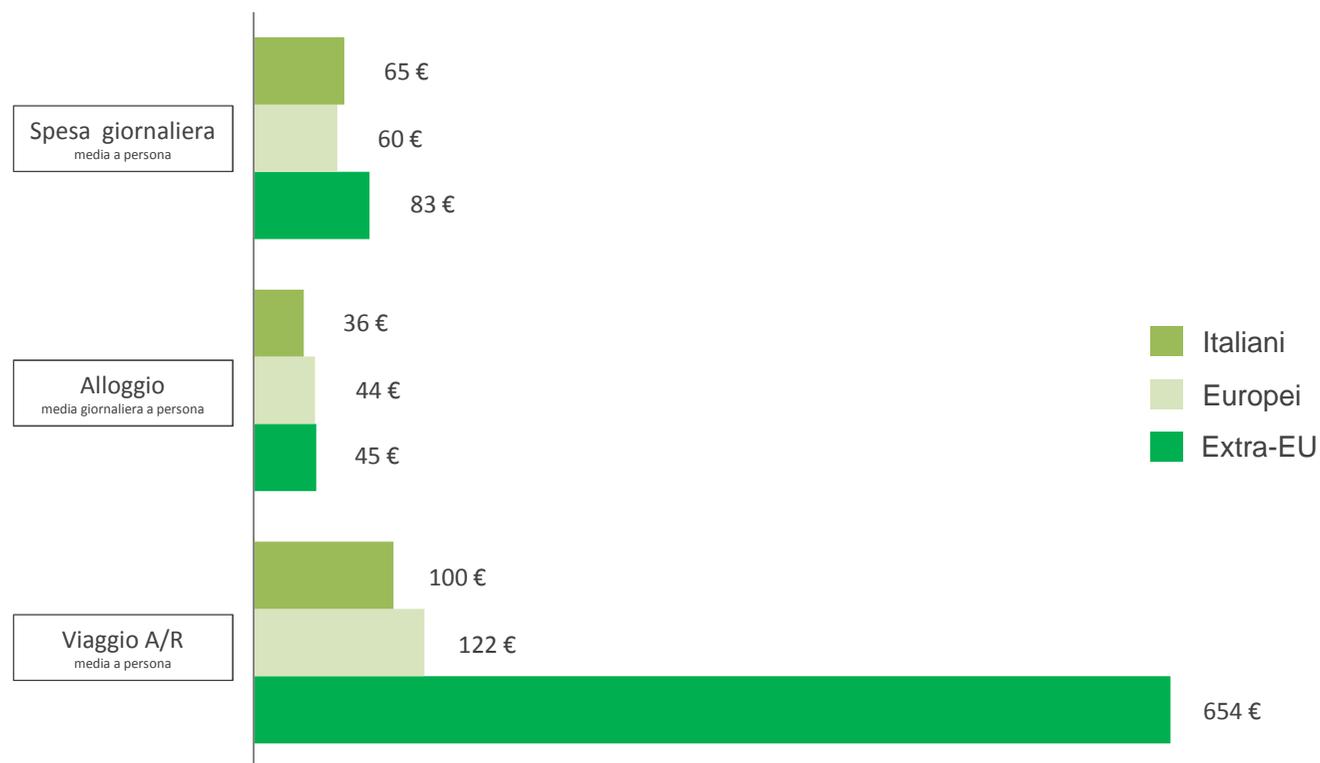
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo enogastronomico, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



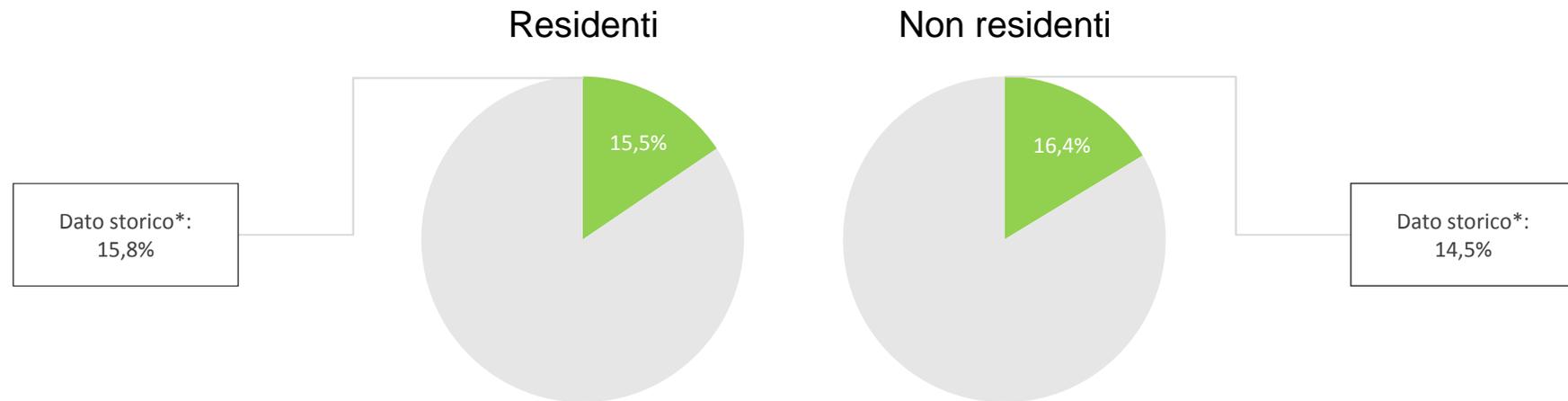
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo sportivo, Italia

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



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

L'offerta turistica sportivo

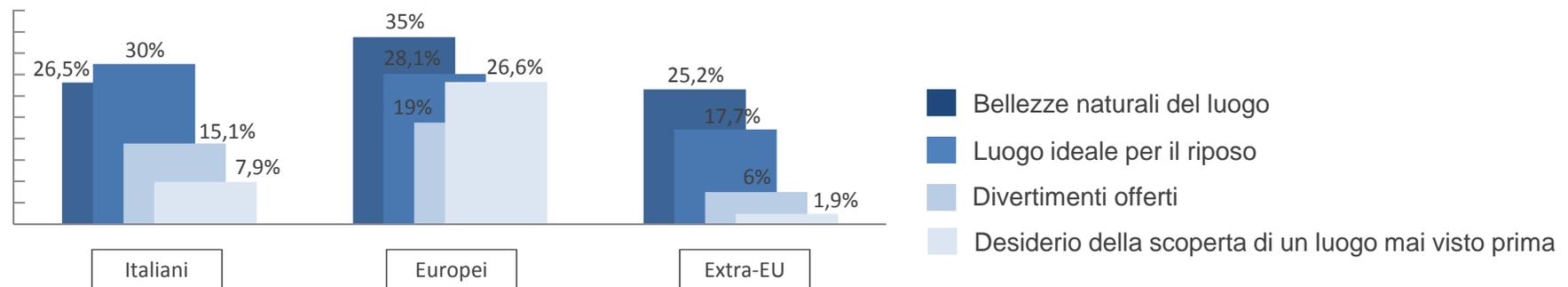
Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.

Ambito di intervento

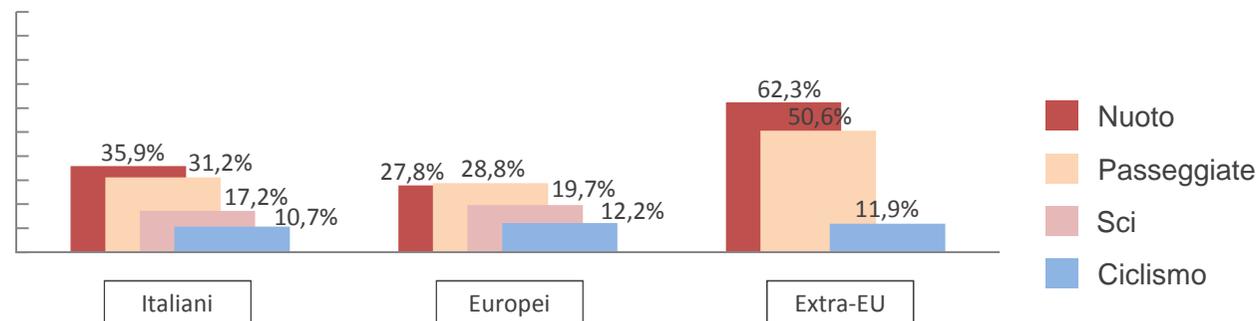
1.3 Mercati turistici affini

Il turismo sportivo, Italia

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



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



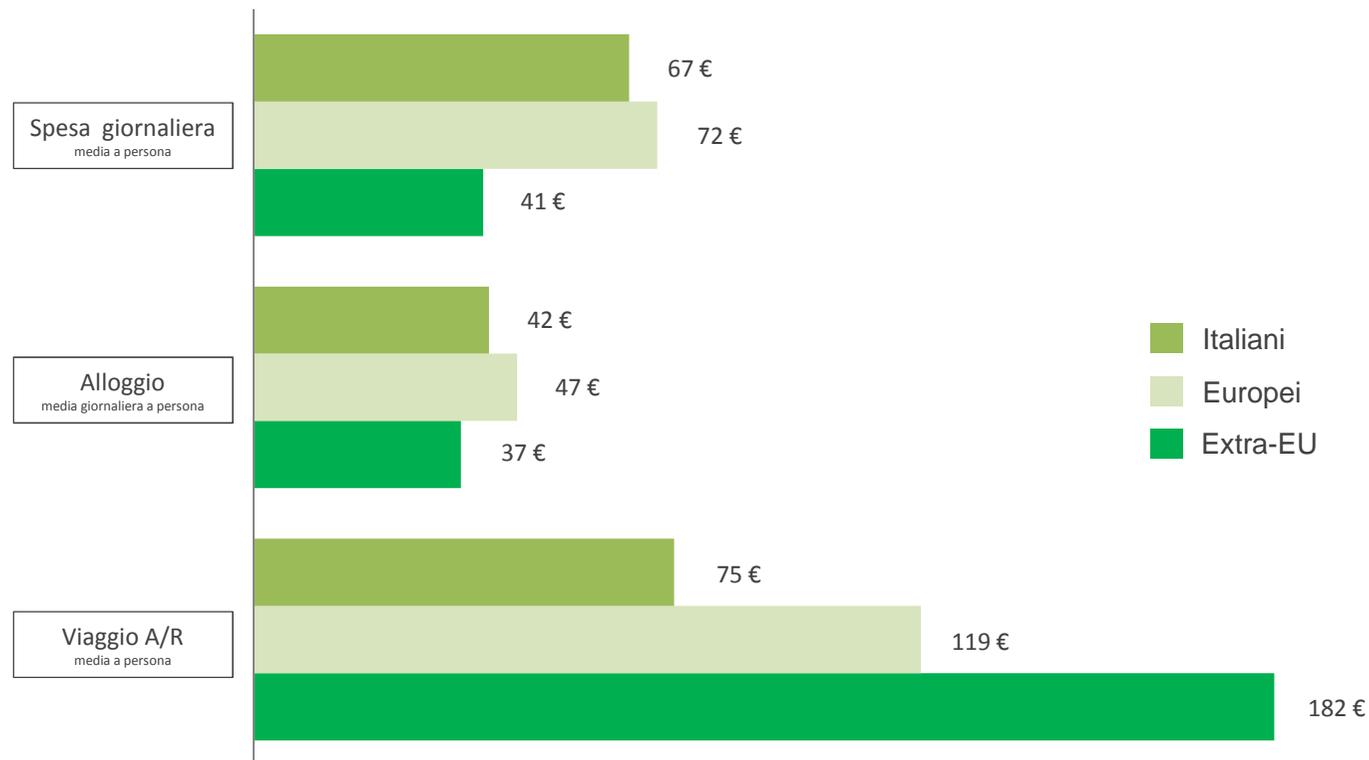
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo sportivo, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



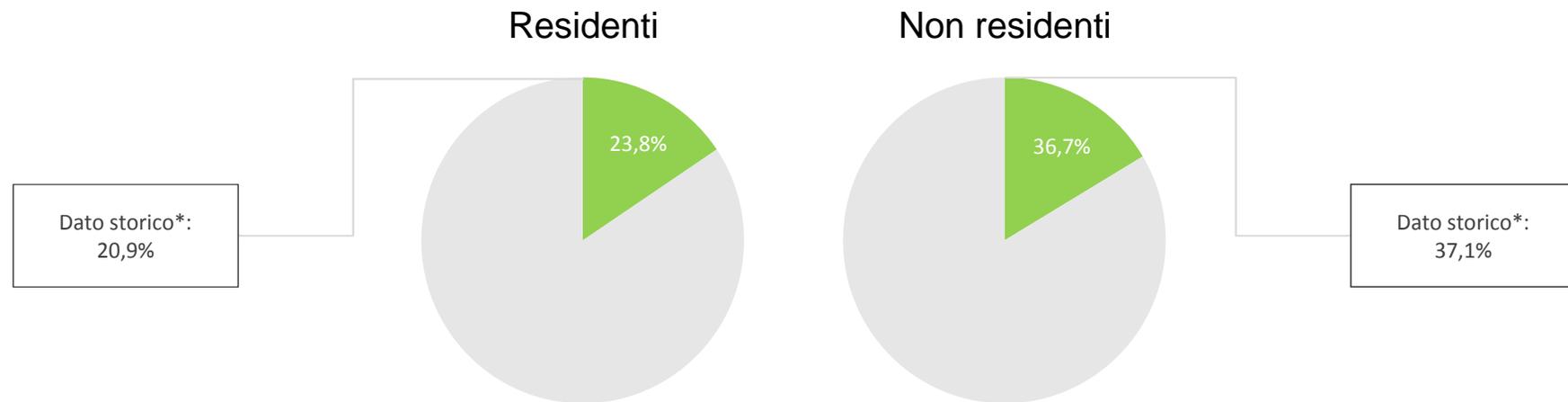
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo delle città, Italia

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



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

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

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

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

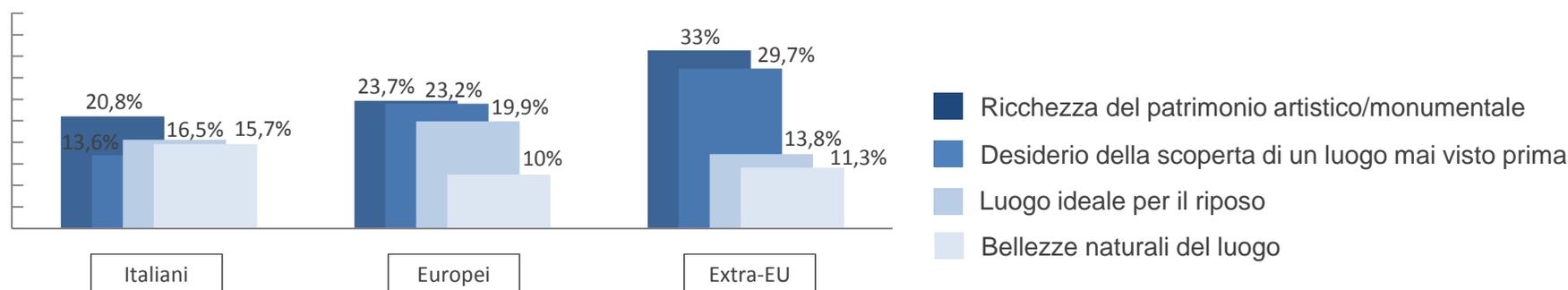
Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

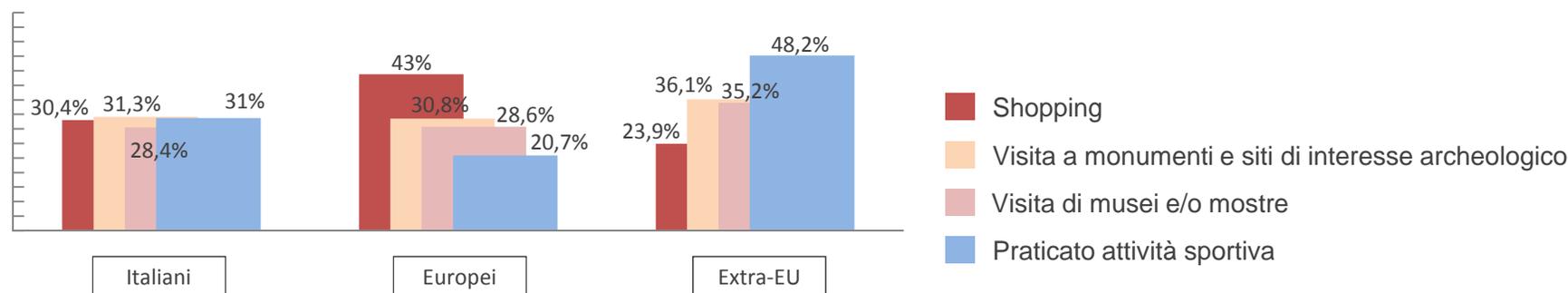
1.3 Mercati turistici affini

Il turismo delle città, Italia

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



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



Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

Ambito di intervento

1.3 Mercati turistici affini

Il turismo delle città, Italia

Spesa pro-capite (anno 2012)



Fonti:
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013



AGENZIA DEL DEMANIO



COMUNE DI DOLEGNA DEL COLLIO (GO)

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

E

IL COMUNE DI DOLEGNA DEL COLLIO (GO)

Per la valorizzazione di tre compendi immobiliari di proprietà dello Stato, situati nel Comune di Dolegna del Collio (GO), denominati: **“Ex Caserma Guardia Di Finanza “G. Serra”, “Ex Caserma Guardia Di Finanza Sfiligoi-Ruttars” e “Ex Caserma Della Guardia Di Finanza Scriò”.**

VISTI

- ⇒ la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" come modificata dalla Legge 11 febbraio 2005, n. 15 e dal Decreto legge 14 marzo 2005, n. 35, come modificato dalla legge di conversione 14 maggio 2005, n. 80 (Gazzetta Ufficiale n. 111 del 14 maggio 2005);
- ⇒ il D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 rubricato "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal D.Lgs. 3 luglio 2003, n. 173, che ha istituito l'Agenzia del Demanio, alla quale è attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;

- ⇒ l'Art. 34 del D.lgs. 18 agosto 2000, n.267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modifiche, il quale prevede che le Amministrazioni Pubbliche possano concludere tra loro accordi di programma per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata delle stesse, determinandone i tempi, le modalità e il finanziamento e ogni altro connesso adempimento;
- ⇒ il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137";
- ⇒ il D.L. 25 settembre 2001, n. 351 "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001 n. 410;
- ⇒ il D.L. 31 maggio 2014, n. 83 "Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo", convertito nella legge 29 luglio 2014 n. 106;
- ⇒ il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 16 dicembre 2015 tra MiBACT, MIT, ANAS S.p.A. e Agenzia del Demanio per la valorizzazione a rete di immobili pubblici situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali, al fine di favorire lo *slow travel*, ovvero la scoperta di territori e destinazioni minori attraverso circuiti lenti e mobilità dolce;

Premesso che

- l'Agenzia del Demanio, istituzionalmente preposta alla gestione, razionalizzazione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, promuove intese e accordi con gli Enti Territoriali al fine di attivare in modo unitario e sinergico processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, in coerenza con gli indirizzi della programmazione e pianificazione locale, e in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, occasioni di stimolo e di sviluppo territoriale;
- con la sottoscrizione dei predetti accordi, gli Enti coinvolti si prefiggono, tra gli altri, l'obiettivo di rifunzionalizzare il patrimonio immobiliare pubblico non utilizzato mediante l'introduzione di nuove destinazioni urbanistiche e la successiva



collocazione sul mercato dei beni tramite procedure di vendita o di concessione di valorizzazione;

- ai fini dell'attuazione delle intese, i Comuni interessati approvano le varianti urbanistiche al Piano Regolatore Comunale in funzione delle esigenze riscontrate;
- agli Enti territoriali che hanno contribuito alla valorizzazione ex D.L. 351/2001 dei citati immobili è attribuita una quota premiale secondo le modalità ed i criteri così come indicati all'art. 2 e nell'allegato A "Modalità di attribuzione agli Enti territoriali di una quota parte dei proventi della valorizzazione o alienazione degli immobili pubblici la cui destinazione d'uso sia stata modificata" della presente intesa;
- l'Agenzia del Demanio ha riscontrato, nell'ambito territoriale del Comune di Dolegna del Collio, la presenza di immobili di proprietà dello Stato attualmente dismessi e, pertanto, inseribili in progetti di recupero cui dare esecuzione mediante gli strumenti normativamente previsti;
- all'esito di una prima analisi del portafoglio immobiliare sono stati individuati i seguenti cespiti di proprietà statale:

1. **"Ex Caserma Guardia Di Finanza "G. Serra"**, Loc. Mernico, allibrato alla scheda patrimoniale GOB0255 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo - CC Mernico, partita Tavolare 535, c.t. 1 p.c.n. 2225/3 e partita Tavolare 489, c.t. 1 p.c.n. 2224/2 – intestazione "Demanio dello Stato";
2. **"Ex Caserma Guardia Di Finanza Sfiligoi-Ruttars"**, Fraz. Ruttars - Loc. Cavezzo, allibrato alla scheda patrimoniale GOB0334 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo - CC Dolegna del Collio, partita Tavolare 468, c.t. 1 p.c.n. 3019/2 – intestazione "Demanio dello Stato";
3. **"Ex Caserma Della Guardia Di Finanza Scriò"** - Allegato B "Scheda immobile" - Loc. Scriò, allibrato alla scheda patrimoniale GOB0294 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Gradisca D'Isonzo - CC Mernico, partita Tavolare 489, c.t. 3 p.c.n. 347/3 – intestazione "Demanio dello Stato";

⇒ in ordine agli immobili di cui ai precedenti punti 1 e 2 il Comune di Dolegna del Collio e l'Agenzia del Demanio condividono un percorso operativo articolato come segue:

- individuazione delle possibili nuove destinazioni d'uso degli immobili;
- adozione della variante al Piano Regolatore Comunale previo raggiungimento delle intese di cui alla Legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5;

- immissione sul mercato degli immobili con procedura ad evidenza pubblica finalizzate alla concessione di valorizzazione oppure alla vendita ai sensi del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001 n. 410;
- ⇒ in ordine all'immobile di cui al precedente punto 3 (Scheda GOB0294 "Ex Caserma Della Guardia Di Finanza Scriò") le Amministrazioni sottoscrittrici convengono di includerlo nell'ambito dell'iniziativa speciale di cui al progetto "Cammini e Percorsi" (meglio descritto nell'allegato C "Dossier Cammini e Percorsi") che mira al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, con particolare attenzione alle destinazioni minori, attraverso il recupero e il riuso di immobili pubblici che si trovano in prossimità di cammini storico-religiosi e di percorsi ciclopedonali. Il riuso del bene 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. Le destinazioni d'uso ammesse dovranno comunque essere compatibili con quelle previste dal vigente strumento urbanistico, come ad esempio: agricola riguardante cantine ad uso vitivinicolo per la lavorazione, degustazione, promozione e commercializzazione del vino; residenziale agricola e agrituristica; artigianale agricola; commerciale agricola.
- In tale ottica, il Comune di Dolegna del Collio ha condiviso la volontà di avviare un percorso coordinato di valorizzazione del patrimonio immobiliare presente sul territorio, ponendosi come principale obiettivo lo sviluppo del territorio medesimo, attraverso il rafforzamento del binomio turismo e cultura;

Quanto sopra premesso

fra

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, nella persona del Direttore Regionale pro-tempore Pierluigi di Blasio;

ed

il Comune di Dolegna del Collio, nella persona del Sindaco pro-tempore Diego Bernardis

si conviene e si stabilisce quanto segue:

Art. 1
Premesse

Le premesse e gli allegati A, B e C formano parte integrante della presente intesa.

Art. 2
Oggetto

Con la presente intesa le Parti definiscono i termini e le modalità delle operazioni meglio descritte nelle premesse.

Nello specifico:

o **Impegni del Comune di Dolegna del Collio**

- individuare, di concerto con l'Agenzia del Demanio, i programmi di valorizzazione più idonei e, di conseguenza, le possibili nuove destinazioni d'uso degli immobili di cui ai punti 1 e 2 delle premesse;
- procedere alla variazione degli strumenti urbanistici vigenti in conformità con i suddetti programmi;
- con riferimento all'immobile di cui al punto 3 delle premesse, inserito nel progetto "Cammini e Percorsi":
 - o garantire la piena conformità e coerenza del programma di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare verificando la compatibilità dello status urbanistico dell'immobile rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa;
 - o 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, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative espressamente attribuite al Comune stesso dalla Legge;
- ai fini dell'eventuale ampliamento del portafoglio immobiliare oggetto del presente Protocollo, individuare ulteriori immobili di proprietà per la strutturazione e l'avvio di nuove iniziative di valorizzazione.

o **Impegni dell'Agenzia del Demanio**

L'Agenzia si impegna a:

- nella fase di sviluppo delle iniziative, individuare, di concerto con il Comune, il più idoneo percorso di valorizzazione per ciascuno degli immobili oggetto del presente Protocollo;
- nella fase di avvio dell'azione, curare lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche alla definizione delle singole iniziative 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 degli immobili sul mercato tramite i più idonei strumenti previsti dalle vigenti normative;
- ai fini dell'eventuale ampliamento del portafoglio immobiliare oggetto del presente Protocollo, valutare preliminarmente e sotto il profilo tecnico-amministrativo la candidatura di nuovi immobili, anche ai fini del loro inserimento nel progetto "Cammini e Percorsi".

L'Agenzia del Demanio, conseguita la conformità urbanistico-edilizia delle nuove destinazioni limitatamente ai beni di cui ai punti 1 e 2 delle premesse, darà avvio alle attività di propria competenza, procedendo all'immissione sul mercato dei beni di cui alla presente intesa al fine della concessione di valorizzazione ovvero della vendita, utilizzando gli strumenti forniti dalla legislazione vigente.

L'Agenzia si impegna inoltre ad assegnare al Comune di Dolegna del Collio, in caso di alienazione degli immobili di cui ai punti 1 e 2 delle premesse, una quota non inferiore al 5 per cento e non superiore al 15 per cento del ricavato della vendita, in funzione dei tempi necessari alla conclusione dell'iter urbanistico, secondo i parametri indicati nell'allegato **A** oppure a riconoscere allo stesso Comune, nell'ipotesi di concessione di valorizzazione dei medesimi beni, per l'intera durata contrattuale, un'aliquota pari al 10% del canone dovuto dal concessionario, laddove individuato all'esito delle procedure ad evidenza pubblica.

Art. 3

Termini e Modalità

Il presente protocollo d'intesa ha durata di tre anni a decorrere dalla sua sottoscrizione e potrà essere modificato e/o prorogato nelle modalità e nei termini previa concorde volontà delle Parti espressa in forma scritta.

Con riferimento ai cespiti di cui ai punti 1 e 2 delle premesse, le Parti stabiliscono che l'operazione oggetto della presente intesa si sviluppi secondo le seguenti "fasi di valorizzazione":

- redazione schede tecniche degli immobili;
- adozione della variante urbanistica;
- approvazione della variante urbanistica.

Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente protocollo d'intesa non potessero trovare integrale attuazione, sia il Comune di Dolegna del Collio che l'Agenzia del Demanio potranno sciogliersi dagli impegni residui non ancora assolti, mediante tempestiva comunicazione scritta da inviarsi per raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, senza che alcuna delle Parti debba corrispondere somma alcuna né a titolo di risarcimento danni né a titolo di indennizzo. Laddove sia decorso il termine, eventualmente prorogato, di cui al primo comma del presente articolo il Comune e l'Agenzia del Demanio si impegnano a regolarizzare, con apposito atto, gli effetti dell'intesa *medio tempore* maturati.

Art. 4

Gruppo di lavoro

1. Al fine di dare attuazione e puntuale esecuzione agli impegni assunti dalle Parti, è istituito un gruppo di lavoro da costituire con successivo atto.
2. Detto gruppo di lavoro è composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio e del Comune di Dolegna del Collio.
3. Il Gruppo di Lavoro ha, in particolare, lo scopo di
 - coordinare gli adempimenti di competenza dei sottoscrittori in modo da garantire la massima efficacia nell'attuazione e finalizzazione del processo di valorizzazione avviato;
 - garantire il collegamento con altri soggetti, istituzionali e non, il cui coinvolgimento è necessario od opportuno per il buon esito dell'operazione;

- avviare, con le modalità ritenute più idonee, tutte le attività di promozione e diffusione a livello nazionale e locale delle iniziative di valorizzazione di cui al presente Protocollo, favorendone la condivisione con il Territorio;
- approvare, previa valutazione tecnico-amministrativa da parte dell'Agenzia del Demanio, le eventuali candidature di nuovi immobili ricadenti nel territorio di riferimento, attraverso i quali ampliare il portafoglio individuato nelle premesse della presente intesa;
- verificare preventivamente i programmi di valorizzazione condivisi tra le Parti firmatarie;
- sovrintendere alle attività tecnico-amministrative propedeutiche e conseguenti all'attuazione dei singoli programmi di valorizzazione.

Per le attività svolte dai componenti del gruppo di lavoro non saranno corrisposti emolumenti.

Art.5

Oneri e Spese

Per lo svolgimento delle attività previste dal presente protocollo d'intesa non è previsto alcun onere finanziario a carico delle Parti. Eventuali spese e rimborsi sono a carico di ciascuna delle Parti per quanto di rispettiva competenza.

Le Parti si danno altresì atto che ciascuna, per quanto di propria spettanza, si farà soggetto diligente nell'adempimento di quanto necessario per il buon andamento e la finalizzazione dell'operazione.

Art. 6

Risoluzione del protocollo d'intesa

Qualora il Comune non addivenga alla conclusione dell'iter urbanistico nei termini di cui al precedente articolo 3, eventualmente prorogati, il presente protocollo d'intesa, in relazione ai beni di cui ai punti 1 e 2 delle premesse, è da considerarsi risolto, mentre continuerà ad esplicitare i suoi effetti limitatamente all'immobile di cui al punto 3 delle premesse.

In tale ipotesi non sarà dovuta al Comune alcuna premialità da parte dell'Agenzia del Demanio.

Art.7

Disposizioni Finali

Il presente atto, prodotto in duplice copia, una per ciascuna delle Parti, è redatto con mezzi meccanici su nove facciate di foglio fin qui letto, confermato e sottoscritto in calce e a margine degli altri fogli.

Le Parti consentono il trattamento dei loro dati personali e sensibili ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i., gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini correlati al presente atto, dipendenti formalità ed effetti connessi.

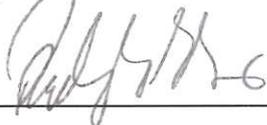
Udine, li 31 maggio 2017

Letto, confermato e sottoscritto

Per l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

Il Direttore Regionale

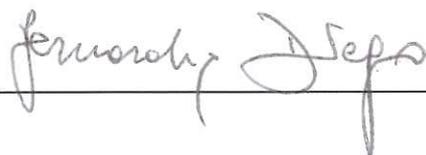
Pierluigi Di Blasio



Per il Comune di Dolegna del Collio

Il Sindaco

Diego Bernardis





COMUNE DI DOLEGNA DEL COLLIO

PROVINCIA DI GORIZIA

UFFICIO TECNICO

Piazza del Municipio n. 5 – 34070 Dolegna del Collio (GO) Tel. 0481.60346 - Telefax 0481.639885
E-mail: uff.tec@com-dolegna-del-collio.regione.fvg.it P.E.C: comune.dolegnadelcollio@certgov.fvg.it
Sito web: www.comune.dolegnadelcollio.go.it
C.F. 80000920316 – P.IVA 00357400316

Prot. n. 297

Dolegna del Collio, lì 20/01/2017

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ART. 30 D.P.R. 380/2001)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata dall'Agencia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia con sede in Udine via Gorgi n. 18, pervenuta al Protocollo in data 19/01/2017 al n. 274, con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica di cui al 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, relativo al terreno distinto al Catasto Terreni al Comune Censuario di Dolegna del Collio/B:

- **Foglio n. 11 Particella Catastale n. 347/3;**

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15/04/2004, resa esecutiva con Decreto Presidente della Regione n. 0287/Pres. del 13.09.2004 e le successive varianti;

Fatta salva la corrispondenza e trasposizione tra la cartografia degli Strumenti Urbanistici e le Mappe Catastali.

Visti gli atti in nostro possesso;

CERTIFICA

Che secondo il vigente P.R.G.C. le prescrizioni urbanistiche di questo Comune riguardanti l'area distinta al Catasto Terreni al Comune Censuario di Dolegna del Collio/B al:

- **Foglio n. 11 Particella Catastale n. 347/3:**

sono le seguenti: **Zona Omogenea E4** degli ambiti agricoli paesaggistici disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A.

Si certifica inoltre che:

- ⊕ L'immobile ricade in area sottoposta al vincolo paesaggistico imposto dall'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresa entro la fascia di ml. 150 di profondità del corso d'acqua denominato "Rio Quarnizza" iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775;

Con le norme allegata alla presente certificazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Fuccaro per. ind. Ambrogio



Ambrogio Fuccaro

Il presente certificato viene rilasciato in esenzione da bollo e diritti trattandosi di richiesta nell'interesse dello Stato.

| Art. 20– Zona omogenea E4 degli ambiti agricolo-paesaggistici | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|------|--|------------------------------|---|--|---|----------------------|--|------|----------------------|--|------|
| Definizione | ambiti di interesse agricolo paesaggistico caratterizzati dalla presenza di vigneti | | | | | | | | | | | | | | |
| Destinazioni d'uso | <p>agricola riguardante cantine ad uso vitivinicolo per la lavorazione degustazione ,promozione e commercializzazione del vino</p> <p>residenziale agricola e agrituristica. Sono ammesse strutture complementari all'attività agrituristica quali impianti sportivi, verde attrezzato, aree per gioco</p> <p>artigianale agricola</p> <p>commerciale agricola</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| Interventi | <p>di rilevanza edilizia ,di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova edificazione</p> <p>edifici rustici annessi alle residenze agricole</p> <p>interventi di ristrutturazione edilizia e rilevanza edilizia con modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenza agricola, con il vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario a cura del richiedente, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.</p> <p><i>vietate nuove edificazioni e ampliamenti a distanza inferiore a ml. 10 dalle zone classificate dal piano vigente come "zone A"</i></p> <p>vietata l'apertura di cave.</p> <p>vietati i movimenti di terra, ad esclusione di quelli rivolti alla messa in sicurezza e bonifica a seguito di frane, smottamenti, e a quelli necessari alla realizzazione, modifica e riprofilatura di terrazzamenti per vigneti e frutteti sui versanti collinari</p> <p>nell'area individuata nella zonizzazione di piano come "area tunnel foraggi" è ammessa la realizzazione di strutture a tunnel destinate al deposito foraggi .</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| Edifici residenziali | <table border="1"> <tr> <td>conduttore agricolo a titolo principale</td> <td>ammessi nei casi in cui il conduttore agricolo a titolo principale non sia, al momento della richiesta, titolare esclusivo di altra abitazione in zona agricola riconosciuta idonea e funzionale alle esigenze abitative.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ammessi anche nei casi di necessità di costruzione di alloggi per il personale di custodia o conduttore dipendente</td> </tr> <tr> <td>titolari di aziende agricole</td> <td>ammesso un alloggio a condizione che l'azienda non risulti già dotata di un alloggio per il custode o conduttore dipendente dell'azienda, e non sia possibile il recupero residenziale di edifici esistenti in quanto destinati alle attività produttive aziendali.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>qualora entro la superficie aziendale vi siano edifici dismessi l'alloggio per il custode o il dipendente agricolo dev'essere ricavato con il recupero di tali edifici.</td> </tr> </table> | conduttore agricolo a titolo principale | ammessi nei casi in cui il conduttore agricolo a titolo principale non sia, al momento della richiesta, titolare esclusivo di altra abitazione in zona agricola riconosciuta idonea e funzionale alle esigenze abitative. | | ammessi anche nei casi di necessità di costruzione di alloggi per il personale di custodia o conduttore dipendente | titolari di aziende agricole | ammesso un alloggio a condizione che l'azienda non risulti già dotata di un alloggio per il custode o conduttore dipendente dell'azienda, e non sia possibile il recupero residenziale di edifici esistenti in quanto destinati alle attività produttive aziendali. | | qualora entro la superficie aziendale vi siano edifici dismessi l'alloggio per il custode o il dipendente agricolo dev'essere ricavato con il recupero di tali edifici. | | | | | | |
| conduttore agricolo a titolo principale | ammessi nei casi in cui il conduttore agricolo a titolo principale non sia, al momento della richiesta, titolare esclusivo di altra abitazione in zona agricola riconosciuta idonea e funzionale alle esigenze abitative. | | | | | | | | | | | | | | |
| | ammessi anche nei casi di necessità di costruzione di alloggi per il personale di custodia o conduttore dipendente | | | | | | | | | | | | | | |
| titolari di aziende agricole | ammesso un alloggio a condizione che l'azienda non risulti già dotata di un alloggio per il custode o conduttore dipendente dell'azienda, e non sia possibile il recupero residenziale di edifici esistenti in quanto destinati alle attività produttive aziendali. | | | | | | | | | | | | | | |
| | qualora entro la superficie aziendale vi siano edifici dismessi l'alloggio per il custode o il dipendente agricolo dev'essere ricavato con il recupero di tali edifici. | | | | | | | | | | | | | | |
| Indici e parametri | | | | | | | | | | | | | | | |
| If max mc/mq | <p>riferito alla superficie totale in proprietà dell'azienda e/o dell'imprenditore agricolo a titolo principale, purché i fondi siano funzionalmente contigui sotto il profilo dell'utilizzazione agricola</p> <p>ai fini del calcolo degli indici If e delle distanze da strade e confini non vengono computati manufatti destinati a protezioni stagionali delle colture quali serre "a terra", con struttura direttamente infissa al suolo e tamponamento con tele in materiale plastico o simili, di altezza interna inferiore a ml. 1,50.</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">agricola –agrituristica</td> <td>proprietà fino a 10 ha</td> <td>0,05</td> </tr> <tr> <td>proprietà superiori ai 10 ha</td> <td>0,03</td> </tr> <tr> <td>residenziale agricola</td> <td></td> <td>0,03</td> </tr> <tr> <td>artigianale agricola</td> <td></td> <td>0,05</td> </tr> <tr> <td>commerciale agricola</td> <td></td> <td>0,05</td> </tr> </table> | agricola –agrituristica | proprietà fino a 10 ha | 0,05 | proprietà superiori ai 10 ha | 0,03 | residenziale agricola | | 0,03 | artigianale agricola | | 0,05 | commerciale agricola | | 0,05 |
| agricola –agrituristica | proprietà fino a 10 ha | | 0,05 | | | | | | | | | | | | |
| | proprietà superiori ai 10 ha | 0,03 | | | | | | | | | | | | | |
| residenziale agricola | | 0,03 | | | | | | | | | | | | | |
| artigianale agricola | | 0,05 | | | | | | | | | | | | | |
| commerciale agricola | | 0,05 | | | | | | | | | | | | | |
| Dc min ml | 5,00 –in caso di ampliamento Codice Civile | | | | | | | | | | | | | | |
| Distanza min da ricovero animali ml | 30,00 | | | | | | | | | | | | | | |
| Ds min ml | 5,00 – in caso di ampliamento a distanza non inferiore a quella delle preesistenze | | | | | | | | | | | | | | |
| H min ml | 7,50 | | | | | | | | | | | | | | |
| Deroghe | | | | | | | | | | | | | | | |
| edifici esistenti destinati a residenza dell'agricoltore a titolo principale | <p>ammessi ampliamenti volumetrici fino a mc 300 per alloggio e comunque non oltre il 30% del volume dell'edificio esistente</p> <p>l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia può comportare la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo professionale o del | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato <ul style="list-style-type: none"> il soggetto avente titolo ad eseguire le opere si obblighi, mediante convenzione con il Comune, a istituire un vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario a cura del richiedente, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori | | |
| copertura di concimaie, di vasche per la raccolta di liquami, di depositi e aree destinate allo stoccaggio di foraggi, annessi alle strutture produttive aziendali | realizzazione in deroga agli indici e ai parametri previsti dal presente articolo | | |
| impianti e strutture finalizzate alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili con materie prime derivanti dalle produzioni aziendali | realizzazione in deroga agli indici e ai parametri previsti dal presente articolo nei limiti del 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti | | |
| adeguamento igienico-funzionale delle strutture agricole esistenti | realizzazione in deroga agli indici e ai parametri previsti dal presente articolo fino ad assicurare il rispetto dei parametri minimi previsti dalla normativa di settore che disciplina la specifica attività e conformemente al Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione; in tali casi l'eventuale ampliamento, se realizzato in deroga agli strumenti urbanistici, non può superare il 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti. | | |
| Prescrizioni tipologiche | | | |
| edifici residenziali e agrituristici | coperture | tipologia | a falde |
| | | manti | tegole curve di laterizio o materiali che conseguano il medesimo effetto visivo |
| | paramenti esterni | intonaco trattato con colori pastello chiari, terre naturali, muratura faccia a vista | |
| | debbono essere localizzati e ricompresi nell'ambito di nuclei agricoli esistenti, o di nuova costruzione, che siano formati anche da strutture produttive aziendali e/o edifici produttivi agricoli di altro tipo. | | |
| altri edifici | impiego degli elementi compositivi e costruttivi normali dei fabbricati rustici tradizionali. Ammessi diversi se realizzata mimetizzazione mediante l'impianto di specie arboree autoctone di alto fusto e a rapido accrescimento. | | |
| | non ammessi nuovi edifici isolati, intendendo come tali edifici che non siano in contiguità visiva e funzionale con altri edifici della stessa azienda | | |
| | edifici su crinali collinari dovranno essere posizionati in modo tale che la quota del colmo delle loro coperture non sia superiore alla quota della cima del versante. In tutti i casi per tali edifici produttivi, nuovi volumi che superino i mc 3000 dovranno, per la parte eccedente a tale soglia, esser realizzati entro terra | | |
| aree esterne | recinzioni | pali in legno o in acciaio anche preverniciato e con rete metallica. Eventuali cordoli in calcestruzzo saranno costruiti a filo del piano di campagna o sporgenti rispetto ad esso per un massimo di cm. 50 | |
| Norme particolari | | | |
| sono ammessi interventi che comportano movimenti di terra per la realizzazione, la modifica e la riprofilatura di terrazzamenti per vigneti e frutteti sui versanti collinari, nel rispetto delle presenze vegetazionali ed idrografiche del territorio e delle norme di seguito riportate | | | |
| morfologia | il rimodellamento morfologico dei versanti collinari per la realizzazione di gradoni deve avvenire con la esecuzione di scarpate disposte a giropoggio secondo le curve di livello esistenti, evitando accuratamente la geometrizzazione dei profili collinari, perseguendo il recupero dell'andamento morfologico originario, qualora l'attuale sia frutto di forti modificazioni a seguito di trasformazioni fondiarie; | | |
| | le nuove scarpate non dovranno avere altezza superiore a ml 2.50 e pendenza superiore a 30° - 45° a seconda delle condizioni geomorfologiche e geolitiche; | | |
| | ai ripiani sui gradoni potrà essere conferita una leggera baulatura o una pendenza trasversale fino al massimo del 3% | | |
| | dovrà essere mantenuta la quota e l'andamento dei crinali quali elementi fondamentali del paesaggio; le gradonature non dovranno modificare le pendenze e le linee e l'andamento dei crinali; | | |
| | non è ammessa la costruzione di muri di sostegno fra i ripiani terrazzati o sulle scarpate di bordo, sono ammesse unicamente scarpate con pendenze sopra riportate, fatta eccezione per la scarpata più a valle, che potrà essere sostenuta da muri in pietrame o in materiali provenienti dall'ingegneria naturalistica; | | |
| | è prescritta la ricostruzione del manto erboso delle scarpate, compresa quella a monte e a valle dell'intervento al fine di evitare l'innesto di fenomeni di erosione delle scarpate; | | |
| | l'impianto dei filari sui ripiani dei gradoni deve avvenire ad una distanza di almeno 0.30 m dal ciglio del ripiano | | |

| | | |
|---|--|--|
| | nei reimpianti o impianti di vigneto deve esser assicurato un rapporto tra pianta da frutto e superficie a vigneto almeno pari ad una pianta da frutto ogni 1000 mq. Tale valore può essere raggiunto anche computando piante già esistenti all'interno del vigneto | |
| | per i vigneti preferito impiego di pali in legno ;pali in cemento colorati oppure pali tipo "palolite" con struttura in acciaio e rivestimento esterno in polietilene, di colore testa di moro , previo parere delle commissione edilizia | |
| | fondi che allo stato di fatto sono gradonati e coltivati a vigneto possono essere ricondotti alla situazione originaria dei versanti, con movimenti di terra che restituiscano continuità morfologica al terreno | |
| muri di sostegno | non è ammessa la costruzione di muri di sostegno fra i ripiani terrazzati o sulle scarpate di bordo, con eccezione per la scarpata più a valle che potrà essere sostenuta da muri in pietrame o in materiali provenienti dall'ingegneria naturalistica .Resta sempre ammessa la realizzazione di muri a contenimento di fenomeni franosi | |
| captazioni idriche | le opere relative alle captazioni idriche dovranno essere dimensionate tenendo conto anche delle alimentazioni esterne quantificabili in un congruo intorno deve essere prevista la predisposizione di drenaggi interrati opportunamente dimensionati e costituiti da materiali non provenienti da demolizioni o dalla frantumazione e riciclaggio degli stessi | |
| corsi d'acqua | non sono di norma ammessi interventi di canalizzazione e di ritombamento. Qualora motivate esigenze impongano il colmamento di piccoli compluvi, dovranno essere previste canalizzazioni con diametri e pendenze atte a smaltire le acque provenienti da monte; è prescritto il divieto assoluto di canalizzazioni e ritombamenti di corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche. | |
| vegetazione | conservazione di piccoli nuclei boscati, di gruppi alberati, di alberi di notevoli dimensioni esistenti nell'area di intervento | |
| | lungo i bordi i canali i capifossi e le carrarecce poderali dovranno essere mantenuti tutti gli aspetti vegetazionali esistenti e dovranno essere predisposte particolari opere di consolidamento degli stessi. | |
| Prescrizioni geologiche | | |
| variante PRGC n.3 ¹ | aree num. 1) e 4) | è vietata la costruzione di vani interrati. |
| | aree 9),10),12),14) 16) | vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art.12 delle "Norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico " per le zone P3 a pericolosità geologica elevata . |
| | area 7) | vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art.12 delle "Norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico " per le zone P3 a pericolosità geologica elevata . Gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli di cui alle lett. a),b),c),e),f) .Per gli stabilimenti ,impianti e depositi di cui sopra esistenti alla data di adozione del progetto di Piano sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione , di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla mitigazione del rischio. Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta , secondo le procedure del presente Piano, la riduzione del grado di pericolosità. |
| | L'attuazione degli interventi di trasformazione delle aree riclassificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn.9) ,11),12) e 14) resta subordinata alla puntuale dimostrazione della compatibilità idrogeologica degli interventi . ² | |
| variante PRGC n.4 | area 6) | vietata la costruzione di vani interrati |
| Procedura di intervento | | |
| Attuazione diretta | | |
| I progetti relativi ai terrazzamenti o comunque a movimenti di terra dovranno | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • contenere un puntuale rilievo degli elementi vegetazionali e idrografici presenti • essere corredati da una relazione geologica dettagliata, con l'indicazione degli interventi e delle opere che garantiscono la stabilità dei versanti, tenuto conto delle azioni sismiche, nonché delle strategie atte ad impedire danni idrogeologici estesi anche a terreni limitrofi al fondo valle e suscettibili di essere coinvolti • definire la rete di scolo delle acque superficiali nel rispetto del reticolo idrografico esistente verificando le caratteristiche di portata della rete di scolo a valle | | |

¹ cfr. Relazione geologica a firma del dott. Pizzin

² cfr. Osservazioni Variante PRGC n.3

| ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE | | | CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO | |
|---|---|---|--|--|
| Denominazione | GOB0294 - Caserma G.d.F. Scriò | | Superficie territoriale (mq) | 890 |
| Indirizzo | FRAZIONE SCRIO SNC | | Superficie utile lorda (mq) | 615 |
| Città (Provincia), Regione | Dolegna del Collio (GO), FRIULI VENEZIA GIULIA | | Superficie sedime (mq) | 230 |
| Ambito | Collinare-rurale | | Volume fuori terra (mc) | 2.000 |
| Posizione dal centro urbano di riferimento | Extraurbana | | GRADO DI FRUIBILITA' | |
| Coordinate GPS (Lat., Long.) | 46°02'03.9"N , 13°30'21.1"E | | Accessibilità pedonale | Buona |
| Datazione dell'immobile | Fine lavori 1956 | | Accessibilità carrabile | Buona |
| | | | Visitabilità | |
| INQUADRAMENTO CATASTALE | | | CONFORMITA' URBANISTICA | RIFERIMENTI VINCOLI |
| CATASTO TERRENI: Sezione, Fogli, Particelle | CATASTO FABBRICATI: Sezione, Fogli, Particelle, | UFFICIO TAVOLARE: | Conformità con gli usi turistico-ricettivi-culturali | Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici |
| Comune di Dolegna del Collio - Sezione di MERNICO - Foglio 11 mappale 347/3 | Comune di Dolegna del Collio - Sez. Urb. B - Foglio 11 Particella 347/3 Subb. 1, 2 (da accatastare autorimessa al piano interrato e sottotetto) | Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo Comune Censuario di Mernico P.T. 489 - c.t. 3 - p.c.n. 347/3 Intestato a Demanio dello Stato | Parzialmente conforme | L'immobile ricade in area sottoposta al vincolo paesaggistico imposto dall'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004 in quanto compresa entro la fascia di m 150 dal corso d'acqua denominato "Rio Quarnizza" iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 |
| STATO CONSERVATIVO* | | | | |
| Fabbricato | | Sufficiente | | |
| altro | | | | |

nota *

- **mediocre:** edifici con problemi di dissesto statico-strutturale localizzati o di lieve entità
- **sufficiente (i):** edifici che non presentino almeno problemi di dissesto statico-strutturale
- **buono (ii):** edifici di cui al punto precedente (i) non aventi particolari problemi di degrado delle superfici
- **ottimo:** edifici di cui ai punti precedenti (i), (ii) con una classificazione energetica pari o inferiore alla categoria "D" (D.Lgs 192/05, D.Lgs. 31/06)

| CORPI DI FABBRICA | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------|---|---------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO | CARATTERISTICHE GENERALI | | | | | | STRUTTURE | | | TIPOLOGIA DELLE COPERTURE | COLLEGAMENTI | | | | |
| | Corpi di fabbrica | N° corpi di fabbrica | N° piani f.t. | N° piani int./semint. | Altezza max alla gronda (ml) | Elementi stilistici di rilievo | Tipologia strutture portanti | Verticali | Orizzontali | | VERTICALI | | | ORIZZONTALI | |
| | | | | | | | | | | | Tipologia | Distanza max tra corpi scala (ml) | Adattabilità per l'uso Pubblico | Percorribilità | Adattabilità per l'uso Pubblico |
| Caserma | | 1 | 3 | 1 | 6,9 | No | Continua | Muratura portante | In latero- cimento | A falda | Scale | Unica | Si | Totale | Si |

| SISTEMA IMPIANTISTICO | | | | | |
|---|--|-----------------------|--------------------------|---------------|--|
| | | UTENZE E CONTRATTI | STATO MANUTENTIVO | CONFORMITA' | NOTE |
| RETE IDRICA | Acqua corrente | No | Da verificare | Da verificare | |
| | Acque reflue | | Da verificare | Da verificare | |
| | Fogne | | | | Esistente ma la caserma non è allacciata alla rete |
| RETE ELETTRICA | ----- | No | Da verificare | Da verificare | |
| RETE GAS | ----- | Impianto non presente | | | Non esiste la rete pubblica del gas |
| RETE TELEFONICA | ----- | No | Da verificare | Da verificare | |
| CLIMATIZZAZIONE | ----- | | Impianto non funzionante | No | |
| SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE Gronde, pluviali, scarichi | ----- | | Medio | | |
| RISALITA MECCANICA Ascensori e/o montacarichi | ----- | Impianto non presente | | | |
| PROTEZIONE - SICUREZZA | Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche | | Da verificare | Da verificare | |
| | Antincendio | Impianto non presente | | | |
| ALTRO | Specificare, qualora presente | | | | |