

VALORE **P**AESE
ITALIA



INFORMATION MEMORANDUM 2021

Ex casello Ronchi, Pieve di Cadore (BL) - REGIONE VENETO



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

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

Valore Paese Italia, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

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

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

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

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

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

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Opportunità Turistica

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

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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

1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti** 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 sia al «**patrimonio minore**» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «**patrimonio culturale di pregio**» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e UNA fruibilità pubblica dell'immobile, un contributo allo **sviluppo sostenibile** e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**”.

Le **nuove funzioni insediabili** nei beni del progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta - camping)
- Ristorazione (es. trattorie, ristoranti km 0, presidi slow food, bar, osteria, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia,
- Centro benessere / SPA
- Etc.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

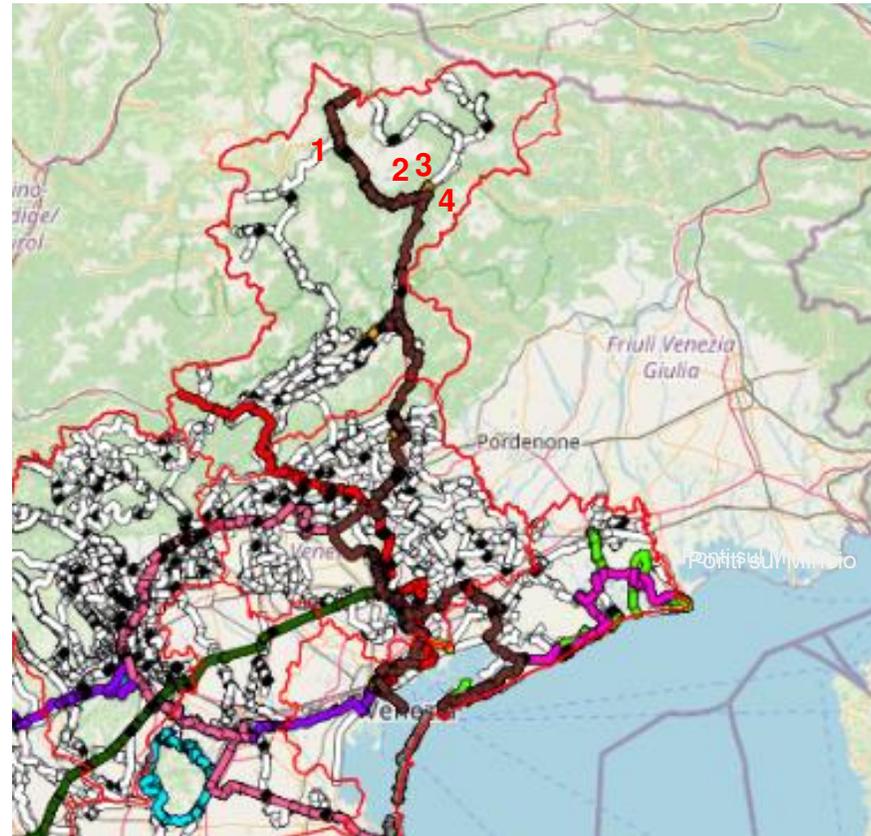
Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

1. ■ EX CASA FORESTALE
2. ■ EX CASELLO ROCCOLO
3. ■ STAZIONE SOTTOCASTELLO
4. ■ **EX CASELLO RONCHI**

Mappatura della rete di percorsi ciclabili della Regione del Veneto disponibile alla pagina:
<https://idt2.regione.veneto.it/idt/webgis/viewer?webgisId=82>



LEGENDA

— Alta via delle Dolomiti

■ Immobili dello Stato

— Percorso europeo Monaco-Venezia

2.1 Contesto geografico

Regione del Veneto

Il **Veneto** è una regione italiana a statuto ordinario di circa 5 milioni di abitanti situata nell'Italia nord-orientale; capitale storica e capoluogo amministrativo è Venezia.

Per oltre un millennio indipendente nell'ambito della Repubblica di Venezia, dopo una breve parentesi austriaca e francese (1797-1814), e quindi nominalmente autonomo per alcuni decenni come Regno Lombardo-Veneto sotto l'Impero austriaco, nel 1866, secondo i termini dell'accordo di pace che fece seguito alla Guerra austro-prussiana, il Veneto venne assegnato alla Francia che lo cedette al Regno d'Italia.

Grazie al suo patrimonio paesaggistico, storico, artistico e architettonico è tra le regioni più visitate d'Italia.



★ *ex Casello Ronchi – Pieve di Cadore*

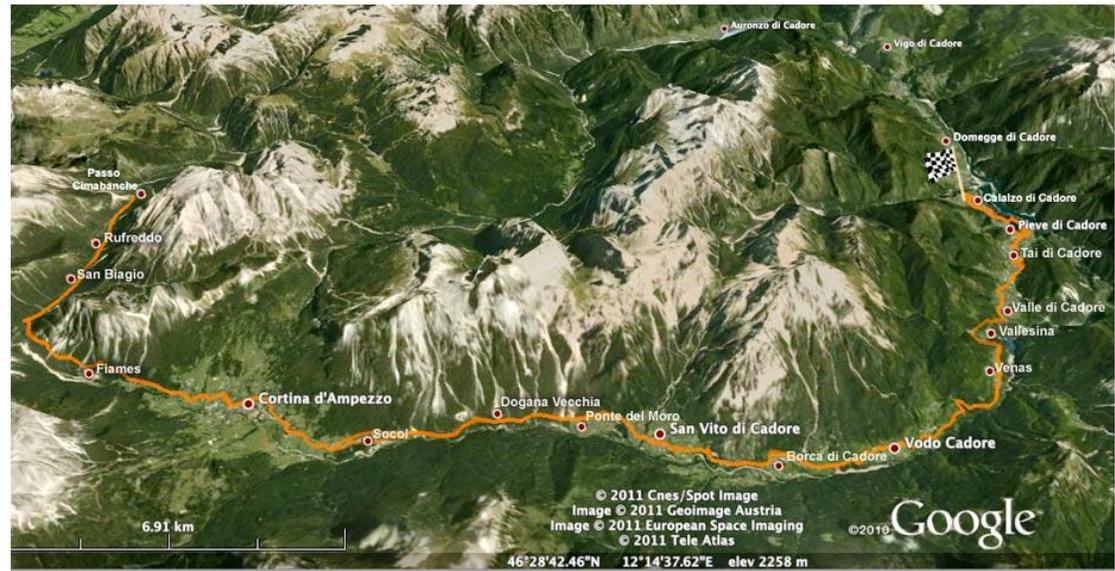
Il Cadore si estende per ca. 1200 km² in provincia di Belluno e costituisce un'unità morfologica e storica ben definita corrispondendo al bacino superiore del Piave a monte di Longarone. Il suo nome deriva dall'antico popolo degli Insubri Catubrini,. All'interno del Cadore si individuano subregioni minori, corrispondenti alle valli dei torrenti che confluiscono da destra nel Piave: Comelico; valle dell'Ansiei; valle del Boite, che nel tratto superiore prende il nome di Ampezzo. Esteso sul versante sudorientale delle Dolomiti, il Cadore culmina a 3264 m nel monte Antelao, scende sotto i 500 m all'uscita del Piave dalla regione e racchiude i magnifici complessi dolomitici del Sorapis (3205 m), del monte Cristallo (3221 m), delle Tofane (3243 m), delle Marmarole (2961 m) e dei Cadini (2839 m); sul confine con l'Alto Adige si innalzano le Tre Cime di Lavaredo (2998 m).

2.1 Contesto geografico

Il progetto CAMMINI E PERCORSI fa riferimento tracciati inseriti:

- nell' **Atlante dei Cammini d'Italia** <http://www.turismo.beniculturali.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- nel **Sistema Nazionale delle Ciclovie** <http://www.mit.gov.it/node/5383>

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dal il tracciato Dobbiaco-Calalzo compreso nella Lunga via delle Dolomiti



Il patrimonio naturalistico e culturale del Veneto è facilmente fruibile anche attraverso dei percorsi a ciclopedonali.

La Regione Veneto sostiene e promuove forme di *turismo lento* attraverso mappe interattive e siti web tematici.

Buona parte del percorso ciclabile si svolge sul sedime dell'ex ferrovia, utilizzando ponti, terrapieni e gallerie originali dello spettacolare manufatto. La pendenza è quindi quasi costante e moderata. Gran parte su tracciato ciclo-pedonale protetto e chiuso al traffico.

2.1 Contesto geografico

Regione Veneto

N° TRACCIATI PRESENTI: 2

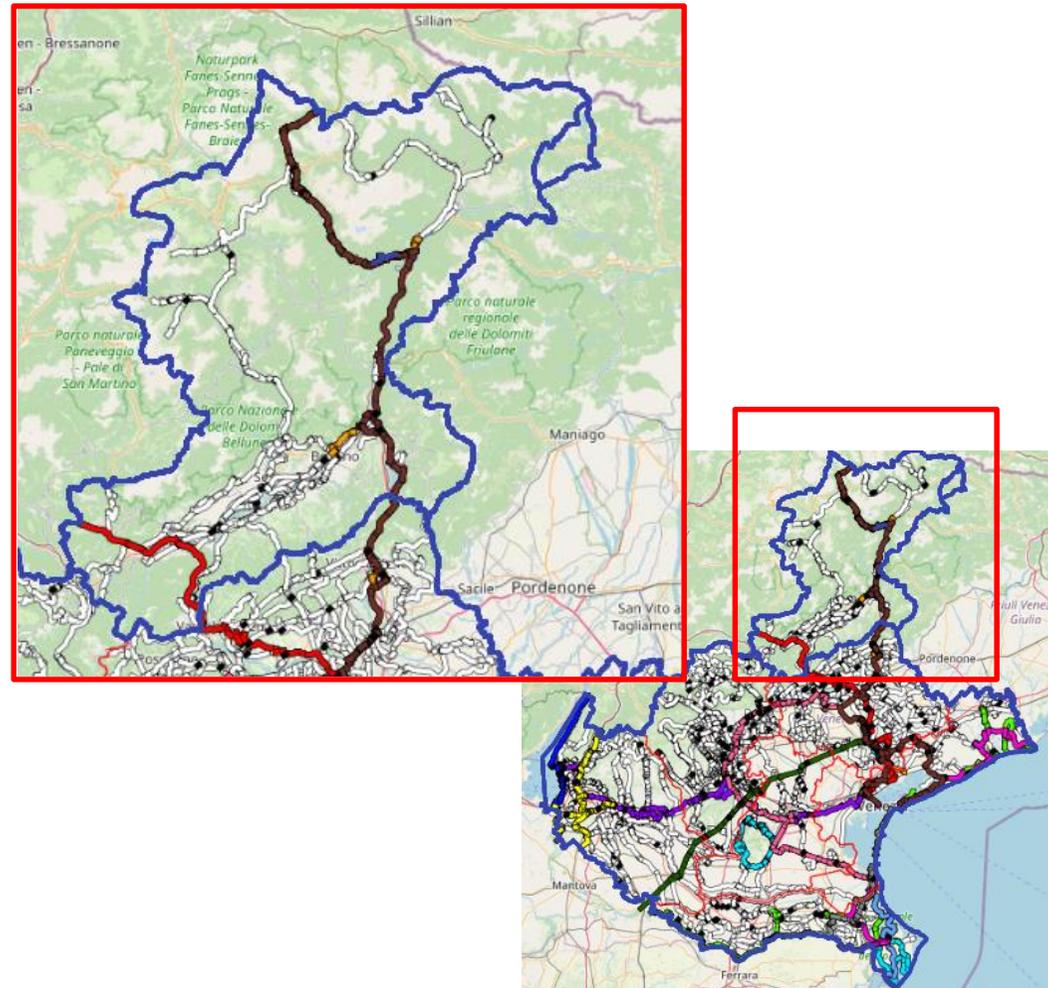
TOTALE PROVINCE: 3

LEGENDA

560 km **Ciclovia Monaco -Venezia**

Ciclovia Claudia Augusta

-  Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
-  Alcuni comuni non capoluoghi attraversata dai tracciati in zona urbanizzata
-  Tappe tracciati storici/religiosi (Comuni / località)



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

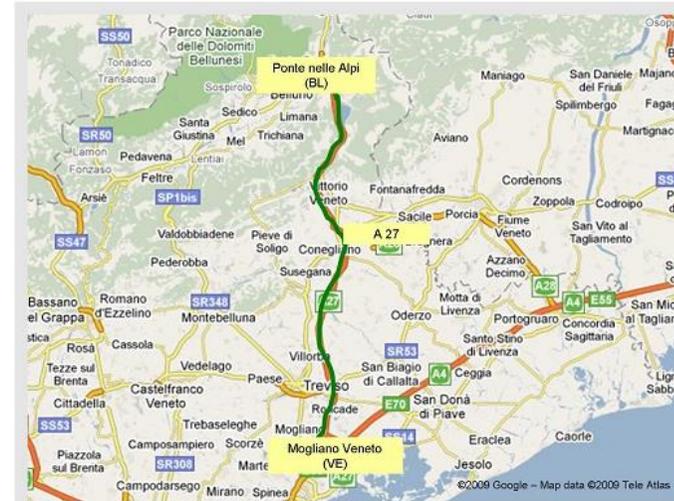
Pieve di Cadore è collegata alla rete Autostradale A27 che si dirama dalla A4 in prossimità di Venezia Mestre, e al termine prosegue con la SS 51 Alemagna.

Collegamenti ferroviari

La stazione ferroviaria di Calalzo costituisce l'accesso ferroviario più vicino per poi accedere attraverso servizio di collegamento del trasporto pubblico locale.

Collegamenti aerei

Gli aeroporti principali per raggiungere il Cadore sono Venezia e Treviso, entrambi collegati con la provincia di Belluno con autolinee di bus



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Da una lettura delle risorse ed un dialogo con le amministrazioni locali emerge la necessità di incentivare un collegamento tra i vari settori turistici e culturali finalizzati al potenziamento di un'offerta organica e nello stesso tempo alla riqualificazione strategica di luoghi simbolo.

Perseguire una nuova modalità di fruizione turistica del patrimonio del Cadore, basata sul rinnovamento e ampliamento dell'offerta basata per accrescere il benessere economico, sociale e sostenibile e rilanciare così, su basi nuove, una rete territoriale di collaborazione istituzionale e plurisettoriale.

L'obiettivo delle istituzioni locali è un piano di collegamento territoriale unitario e nello stesso tempo potenziare l'aspetto legato alla cultura dei luoghi interessati, si ricordano ad esempio i siti archeologici di Lagole e di Cima Gogna, l'antica strada Regia, la casa natale di Tiziano Vecellio, cercando di far percepire la storia, la tradizione, le peculiarità gastronomiche e le eccellenze artigianali distribuite nel territorio.

L'aumentata sensibilità dei turisti rispetto ai temi dell'ecosostenibilità, collegato alle dinamiche di valorizzazione del patrimonio paesaggistico impongono una visione strutturata tra le varie risorse del territorio.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – Casa natale di Tiziano Vecellio

Pieve di Cadore, annoverata *città d'arte* per la ricchezza del suo patrimonio storico, artistico e ambientale, città natale di Tiziano Vecellio e *città murata* per la presenza nel proprio territorio di un sistema difensivo di età moderna (fine del sec. XIX), costituito dalle fortificazioni di Monte Ricco, Batteria Castello e Col Vaccher. Numerose testimonianze nonché antiche residenze del centro storico caratterizzano Pieve, con la sua piazza dedicata a Tiziano e la sua casa natale, diventata monumento nazionale.

Pieve di Cadore ospita inoltre tre realtà che, per eccezionalità e rilevanza, rafforzano la sua identità di città d'arte; e sono il Museo Archeologico, sito nel palazzo della Magnifica Comunità, tra i più importanti del Veneto, con i suoi reperti paleoveneti, romani e celtici provenienti dalle località di Lagole e del centro Cadore; il Museo dell'Occhiale, tra i più ricchi al mondo per la qualità e quantità delle sue raccolte; la Fondazione Centro Studi Tiziano e Cadore, voluta dalla Magnifica Comunità e dal Comune di Pieve e sostenuta dai più importanti Enti pubblici e privati del Bellunese: una istituzione che ha il compito di promuovere la ricerca e la conoscenza su Tiziano e sul Cadore e inoltre di assumere iniziative culturali.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Parchi e riserve delle Dolomiti Bellunesi danno la possibilità agli amanti della natura di scoprire paesaggi inediti coronati dalle Dolomiti Patrimonio UNESCO e popolati da una flora e da una fauna eterogenea e magnifica.

Cervi, camosci, ermellini, volpi, tassi, galli cedroni, gufi, aquile, e gli orsi insieme ai lupi da poco ricomparsi tra le montagne di un territorio vasto e diversificato, che dalle più alte cime dolomitiche del Comelico, del Cadore, della Val di Zoldo e dell'Agordino arrivano fino alle cime dell'Alpago, della Valbelluna e del Feltrino.

Attraverso i parchi e le riserve, riconosciuti a livello regionale e nazionale, è possibile conoscere una terra che si presenta sia d'inverno che d'estate al massimo della sua bellezza.

Le maestose Dolomiti, le Alpi e le Prealpi, i laghi e le cascate, il fiume Piave ed i torrenti, la flora e la fauna si sono ritrovati nel territorio bellunese donando al visitatore un insieme di elementi che compongono il meglio di ciò che la natura può offrire



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

Turismo sportivo – Comprensorio delle Dolomiti

Le Dolomiti sono celebri sia per le bellezze naturalistiche che per le possibilità di praticare attività sportive sia in inverno che in estate.

Nei mesi invernali, dall'inizio di dicembre fino ai primi di aprile, lo sci è tra le principali attrattive con il comprensorio Dolomiti Superski, il più famoso comprensorio sciistico al mondo, nato nel 1973 dall'intuito formidabile di alcuni imprenditori di Cortina d'Ampezzo, della Val Badia e della Val Gardena.

A primavera la neve lascia spazio ai prati e le strade di montagna in questo periodo sono poco trafficate e in bicicletta si possono godere al meglio i bei panorami.

I trekking, ma anche e soprattutto il trail running lungo le alte vie delle Dolomiti stanno diventando la grande passione di un crescente numero di camminatori e corridori.

Per chi arrampica, ma anche per chi ama le vie ferrate, le Dolomiti sono la meta ideale.

Non a caso per importanti occasioni di competizione sportiva invernale, il comprensorio delle Dolomiti viene scelto come nel caso dei mondiali del 2021 e delle olimpiadi invernali del 2026, iniziative che offrono una grande risonanza a tutto il territorio circostante.



3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

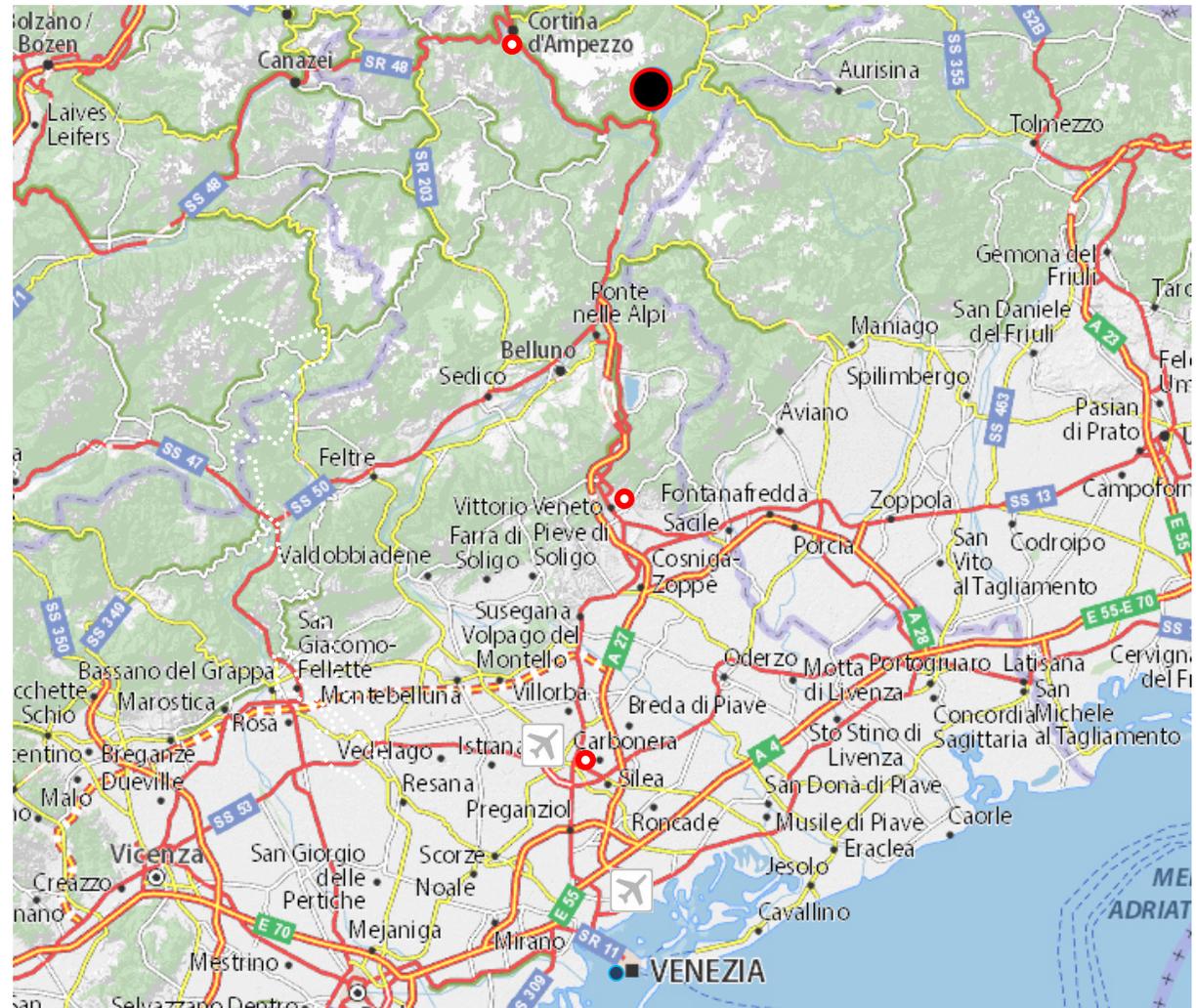
Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini regionali

La località

- *Pieve di Cadore (BL)*

-  Il Comune di Pieve di Cadore
3 737 abitanti
-  La Provincia di Belluno
201 127 Abitanti



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

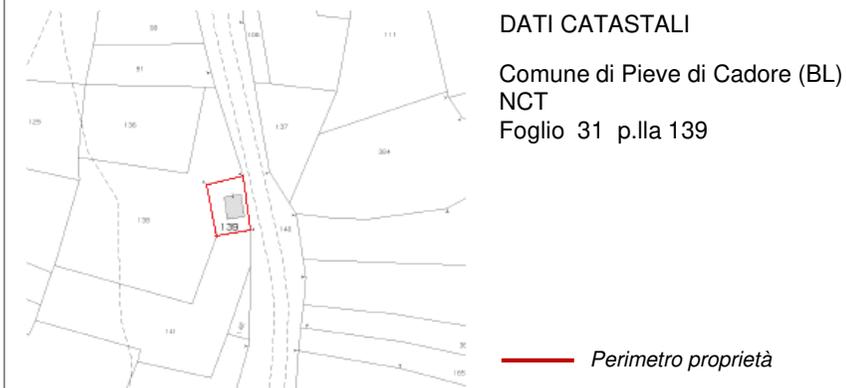
BENE DELLO STATO

Situato in loc. Ronchi, nei pressi cimitero di Pieve di Cadore, lungo il vecchio sedime della dismessa Ferrovia delle Dolomiti, ora utilizzato come pista ciclabile e pedonale. Il compendio è costituito da un vecchio casello ferroviario della dismessa linea ferroviaria Calalzo-Dobbiaco.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e sottotetto con struttura portante mista, muratura e mattoni, è accessibile dal livello della ciclovia.

Il solaio di copertura presenta una struttura portante in legno a due falde e manto di copertura in lastre di acciaio ondulate.

Attualmente il fabbricato si presenta inutilizzato, privo di infissi, ad esclusione del portone d'ingresso in legno. L'immobile è altresì sprovvisto di impianti tecnologici. Richiede un intervento di recupero complessivo sia nella struttura che nelle finiture. L'area di pertinenza esclusiva, si inserisce nel pregiato contesto naturalistico dei boschi del Cadore



COMUNE: Pieve di Cadore (BL)

● LOCALITA': Ronchi/cimitero

INDIRIZZO: loc. Ronchi snc

COORDINATE GEORIFERITE:

Coordinate GPS: 46.427985, 12.382383

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

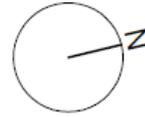
STATO CONSERVATIVO: mediocre

 Sup. territoriale 120 mq

 Sup. lorda 44 mq



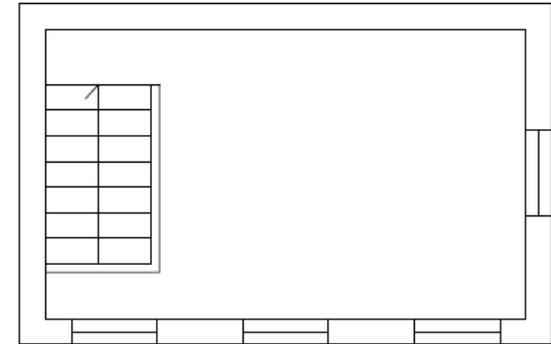
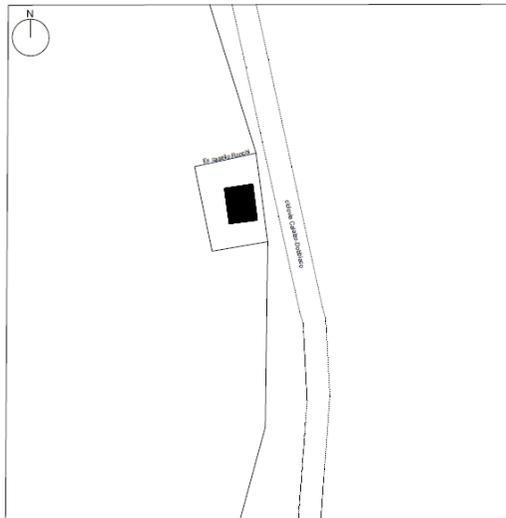
3.3 Caratteristiche fisiche



Dati generali

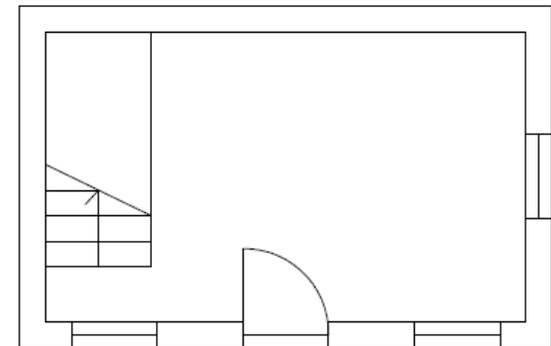
Consistenze

Superficie territoriale:	mq 120
Superficie sedime:	mq 22
Superficie utile lorda:	mq 44
Volume fuori terra:	mc 120 ca.



PANTA PIANO PRIMO

0 0,5 1 2 mt

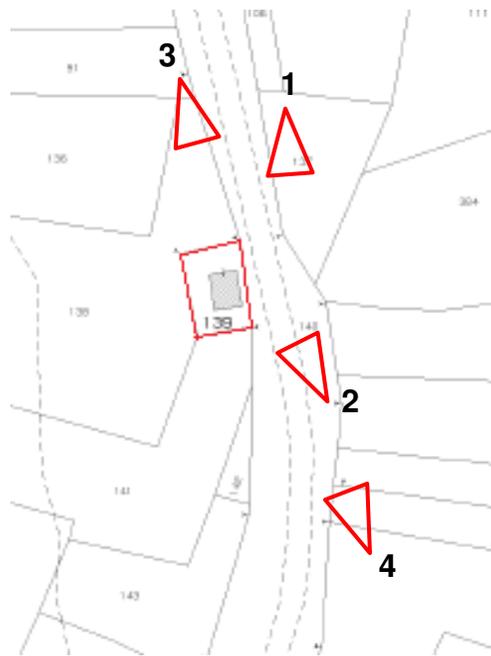


PANTA PIANO TERRA

0 0,5 1 2 mt

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico - artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

• **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto, prot. n. 454116 , del 23/06/2010

IL CONTESTO

▪ **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004 - aree di notevole interesse pubblico art. 2 NTA del PAT



IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

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

VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali", come modificato dal Decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 10 agosto 2009, con il quale è stato conferito all'arch. Ugo SORAGNI l'incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;

VISTA la nota prot. 5395 del 18 marzo 2010, ricevuta il 23 marzo 2010, con la quale l'Agenzia del Demanio Filiale Veneto ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	"EX CASELLO FERROVIARIO IN LOCALITÀ RONCHI"
provincia di	BELLUNO
comune di	PIEVE DI CADORE
località	RONCHI
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	LOCALITÀ RONCHI, SNC
distinto al C.T.	Foglio 31, particella 139;
confinante con	foglio 31 (C.T.), particelle 138 – 141 e 140 – ex sedime ferrovia Dolomiti - Calalzo di C. - Dobbiaco;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso, espresso con nota prot. 12690 del 7 giugno 2010;

Ca' Michiel dalle Colonne - Cammarogio - Calle del Duca, 4314 - 30121 VENEZIA
Tel. +39 041 3420101 Fax +39 041 3420122 - e-mail dc.ven@beniculturali.it

1/2

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota prot. 6355 del 5 maggio 2010;

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	"EX CASELLO FERROVIARIO IN LOCALITÀ RONCHI"
provincia di	BELLUNO
comune di	PIEVE DI CADORE
località	RONCHI
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	LOCALITÀ RONCHI, SNC
distinto al C.T.	Foglio 31, particella 139;
confinante con	foglio 31 (C.T.), particelle 138 – 141 e 140 – ex sedime ferrovia Dolomiti - Calalzo di C. - Dobbiaco;

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato D.Lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella allegata relazione storico artistica

DECRETA

l'immobile denominato "EX CASELLO FERROVIARIO IN LOCALITÀ RONCHI", sito nel comune di Pieve di Cadore (Belluno), come identificato in premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/04 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'articolo 16 del D.lgs 42/04.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma degli articoli 2 e 20 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di notificazione.

Venezia, 23 giugno 2010

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)



2/2

Ca' Michiel dalle Colonne - Cammarogio - Calle del Duca, 4314 - 30121 VENEZIA
Tel. +39 041 3420101 Fax +39 041 3420122 - e-mail dc.ven@beniculturali.it

Estratto della relazione storico-artistica allegata al decreto:

I caselli ferroviari superstiti rappresentano significativa testimonianza di architettura civile, legata non solo allo spostamento di viaggiatori e merci, ma identificabile con un vero e proprio modo di vivere e lavorare in montagna. (...) L'ex casello in argomento, è situato alla stessa quota della sede dismessa ferroviaria, è una testimonianza dell'organizzazione funzionale e delle caratteristiche costruttive degli ex-caselli lungo l'antico tracciato Dobbiaco-Calalzo, di fondamentale importanza durante il primo conflitto mondiale non che per i decenni successivi fino alla dismissione avvenuta del 1964.

3.5 Rilevanza storico - artistica

Autorizzazione alla concessione

ai sensi dell'art. 55 e 57 bis del D.Lgs. 42/2004,
provvedimento del 16 dicembre 2020.

Estratto del provvedimento autorizzativo alla concessione:

Ogni intervento di sorta dovrà essere sottoposto al vaglio della preposta Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 D.lgs. 42/2004. Il recupero, ripristino e conservazione dovranno essere eseguiti assicurando il recupero architettonico del manufatto assicurandone anche la manutenzione ordinaria e straordinaria. Dovrà essere comunicata alla Soprintendenza competente, preventivamente, ogni mutamento di destinazione. Le modalità di fruizione pubblica dovranno essere assicurate in relazione alla futura destinazione d'uso (turistico-ricettiva, servizi di supporto al turismo o commerciale/artigianale) e coincidere con l'orario di esercizio, con modalità concordate con la Soprintendenza. Gli obiettivi di valorizzazione dovranno essere conclusi entro 6 (sei) anni decorrenti dalla concessione correlata.

Si precisa che le prescrizioni e condizioni che, nell'atto di concessione, costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del C.C. ed oggetto di apposita clausola risolutiva.



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

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DEL VENETO

All' DEMANIO.ÀGDVE01.REGISTRO
UFFICIALE.0019414.17-12-2020.I

E.p.c. PEC: dre_veneto@pcc.agemidemanio.it

Alla Soprintendenza Archeologia, belle arti
e paesaggio per l'area metropolitana
di Venezia e le province di Belluno,
Padova e Treviso
PADOVA
PEC:
mbac-sabap-ve-met@mailcert.beniculturali.it

All Comune
PIEVE DI CADORE (Belluno)
PEC: pievedicadore.bl@cert.ip-veneto.net

Prot. n.

Class. *Allegati:* 1

Oggetto: PIEVE DI CADORE (Belluno) – Ex casello ferroviario di Sottocastello in località Sottocastello snc - C.F., foglio MU, particelle 1551 (graffato alla 1552) e al C.T., foglio 28, particelle 90 – 180 – 181 e 182 (Provvedimento 23 giugno 2010); ex casello ferroviario in località Ronchi snc - C.T., foglio 31, particella 139 – (Provvedimento 23 giugno 2010) ed ex casello ferroviario nelle vicinanze della SS n. 51 snc - C.F., foglio MU, particella 1553 (graffato alla 1554) e al C.T., foglio 29, particella 174 – (Provvedimento 24 giugno 2020), di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del demanio - filiale Veneto – Venezia – Autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 55 e dell'art. 57 bis del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42- Immobile appartenente ai soggetti di cui all'art. 55, comma primo del d.lgs n. 42/2004 – (demanio culturale dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali).-

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento 16 dicembre 2020, con il quale, ai sensi delle disposizioni in oggetto richiamate, è stata autorizzata la concessione in uso del bene culturale in oggetto descritto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell'atto che trasferisce la proprietà dell'immobile, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all'art. 59 del d.lgs. n. 42/2004.

La Soprintendenza competente provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Presidente della Commissione regionale
dott.ssa Renata CASARIN[®]

Renata Casarin

Il Funzionario incaricato
arch. Michela CASTELLI



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

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO
Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3420122
PEC: mboc-sr-ven@mailcert.beniculturali.it
PEO: sr-ven@beniculturali.it

3.5 Rilevanza storico - artistica



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

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

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

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";

VISTI i provvedimenti, di seguito citati, con i quali la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha dichiarato l'interesse culturale, ai sensi del combinato disposto dagli articoli art. 10, comma primo, e 12 del d.lgs 42/04, degli immobili, siti nel comune di Pieve di Cadore, provincia di Belluno, rispettivamente denominati "Ex casello ferroviario in località Sottocastello snc", catastalmente distinto al C.F., foglio MU, particelle 1551 (graffato alla 1552) e al C.T., foglio 28, particelle 90 – 180 – 181 e 182 (Provvedimento 23 giugno 2010), "Ex casello ferroviario in località Ronchi snc", catastalmente distinto al C.T., foglio 31, particella 139 – (Provvedimento 23 giugno 2010) ed "Ex casello ferroviario sito nelle vicinanze della SS n. 51 snc", catastalmente distinto al C.F., foglio MU, particella 1553 (graffato alla 1554) e al C.T., foglio 29, particella 174 (Provvedimento 24 giugno 2020), di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto – Mestre Venezia;

VISTA la nota prot. n. 13125 del 2 settembre 2020, pervenuta alla Commissione regionale in pari data, con la quale, ai sensi dell'art. 57 bis del d. lgs n. 42/2004 e dell'art. 3-bis del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410, il legale rappresentante del soggetto proprietario degli immobili di cui sopra ha chiesto al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo il rilascio dell'autorizzazione alla concessione, corredata dall'indicazione della destinazione d'uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con il trasferimento della proprietà e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell'indicazione della destinazione d'uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica dei beni;

VISTA la nota prot. 6022 dell'8 settembre 2020, con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell'intervenuta richiesta di autorizzazione alla concessione degli immobili;

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. n. 29486 del 25 novembre 2020, qui pervenuto dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso in pari data;



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3421022

PEC: mibac-sr-ven@miincert.beniculturali.it
PEC: sr-ven@beniculturali.it



1/3

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell'art. 55 del più volte citato d. lgs n. 42/2004

AUTORIZZA

con deliberazione 16 dicembre 2020 di cui al pertinente verbale della seduta, la concessione degli immobili denominati "Ex casello ferroviario in località Sottocastello snc", "Ex casello ferroviario in località Ronchi snc" ed "Ex casello ferroviario nelle vicinanze della SS n. 51 snc", siti nel comune di Pieve di Cadore (Belluno), come meglio individuati e descritti nelle premesse del presente provvedimento.

I beni oggetto di concessione in uso, ai sensi del comma 3-sexies del medesimo articolo 55, non potranno essere assoggettati ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.

La concessione in uso di cui sopra, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. lett. a) *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate*: la conservazione dei beni dovrà essere assicurata mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi. Eventuali interventi relativi alle consistenze, alle coperture e alle volumetrie dei beni alienandi, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza competente che valuterà le modalità degli stessi in modo tale da non inficiare o interferire con la fruizione e la leggibilità del contesto e dell'assetto del manufatto sottoposto a tutela. Il recupero, il ripristino e la conservazione dei beni dovranno essere assicurati mediante idonei provvedimenti restaurativi e conservativi delle strutture attraverso il recupero architettonico del manufatto, la sua manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimenti antichi dovranno essere conservati e restaurati. Dovranno essere mantenute le strutture portanti realizzate in fase. Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs n. 42/2004 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il carattere storico o artistico degli immobili ed escludere l'eventuale pregiudizio alla sua conservazione.
2. lett. b) *condizioni di fruizione pubblica dei beni, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – Le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso turistico-ricettiva, servizi di supporto al turismo (info-point turistico), commerciale e/o artigianale, coincidenti con il libero accesso ai beni e alle loro aree pertinenziali, secondo modalità e orari prestabiliti da concordare con la Soprintendenza competente per territorio.
3. lett. c) – *congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta*: si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione alla concessione ed il termine di 6 (sei) anni decorrenti dalla data di concessione per il loro conseguimento.

La presente autorizzazione a concedere gli immobili comporta gli effetti di cui al comma 3-quinquies dell'art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04, restando comunque detti immobili sottoposti a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suddicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di concessione in uso, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3421022

PEC: mibac-sr-ven@miincert.beniculturali.it
PEC: sr-ven@beniculturali.it



2/3

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-bis del d.lgs 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte del concessionario, dell'obbligo di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'amministrazione concedente ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di concessione in uso.

L'atto di concessione in uso sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato d.lgs 42/04.

Avverso il presente provvedimento è ammessa la proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.-

Venezia, 16 dicembre 2020

Il Presidente della Commissione regionale
dott.ssa Renata CASARIN



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3421022

PEC: mibac-sr-ven@miincert.beniculturali.it
PEC: sr-ven@beniculturali.it

3/3



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Scheda di piano

Piano degli interventi e Norme Tecniche Attuative approvato con delibera del Comune di Pieve di Cadore del 08/03/2016)

Ambito regionale AI SENSI DELL'ART. 18 LR 11/2004

NORME

Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 art.4 NTA del PAT

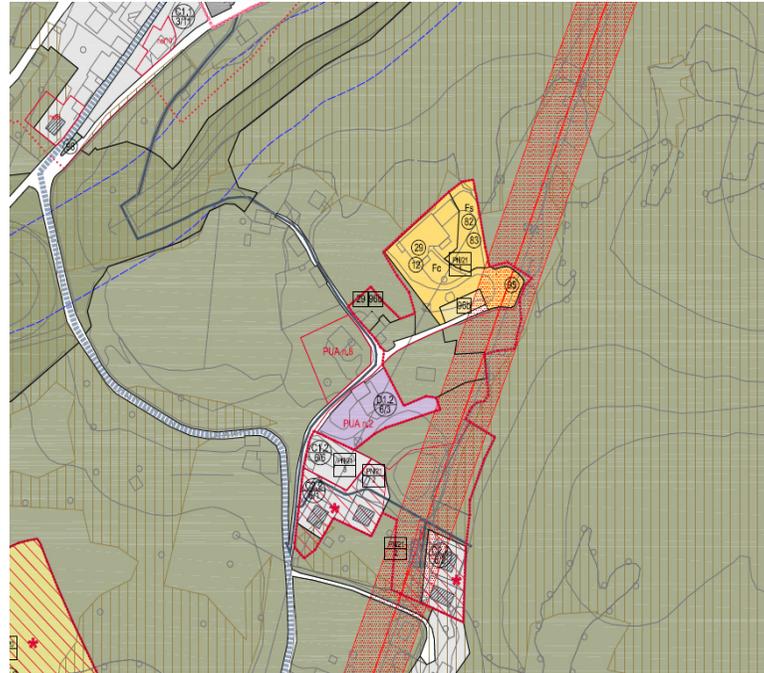
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – aree di notevole interesse pubblico art. 2 NTA del PAT

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 corsi d'acqua o lacuale – art 2 NTA del PAT

*Aree di tutela paesaggistica Tav. 2 PTRC – art. 11 del PAT
Fascia di rispetto derivante dalla presenza di cimiteri art. 28 NTA del PAT*

Invarianti di natura paesaggistica – unità di paesaggio – ambito a media trasformabilità – artt. 34, 37 NTA del PAT – il fondovalle e i paesaggi abitati

Contesti figurativi del complesso monumentale di Monte Ricco art. 106 NTA del PAT



PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI PIEVE DI CADORE

Piano degli interventi approvato con delibera del Comune di Pieve di Cadore del 08/03/2016)



COMUNE DI PIEVE DI CADORE

PROVINCIA DI BELLUNO
MEDAGLIA D'ORO AL VALORDEMANIO AGDVE01 REGISTRO
UFFICIALE.0015818.16-10-2020.I

Prof. n. 7574 /

Pieve di Cadore,

16 OTT. 2020

All'AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale del Veneto
Via Borgo Pezzena, 1
30174 VENEZIA MESTREPEC:
dca_veneto@agenziadeldemanio.itpec
Dca_Veneto@pec.agenziadeldemanio.itOggetto: D.P.R. 6.6.2001 n. 380 - art. 30: Certificato di destinazione urbanistica degli immobili così contraddistinti: CT foglio 29 mappali 174, foglio 31 mappale 139, foglio 28 mappali 90, 180, 181, 182.
Ditta: AGENZIA DEL DEMANIO – Direzione Regionale Veneto.

Il Responsabile dell'Area Tecnica-Tecnico Manutentiva;

Vista la domanda pervenuta in data 21.08.2020 da parte dell'agenzia del demanio – Direzione Regionale Veneto con la quale si chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativo ai mappali di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/01;

Visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente;

Visto il Piano degli Interventi (PI) vigente;

certifica

che, in base al PAT vigente e alle relative NTA*, i mappali sopraindicati hanno il seguente grado di compatibilità geologica:

fg. 28 mappali 90, 182

Area idonea a condizione C4 – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 51 NTA.

fg. 28 mappale 181

Area idonea a condizione C4 – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 51 NTA.

Area idonea a condizione A – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 49 NTA.

Fig. 28 mappale 180

Area idonea a condizione A – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 49 NTA.

Fig. 29 mappale 174

Area idonea a condizione A – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 49 NTA.

Fig. 31 mappale 139

Area idonea a condizione A – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 49 NTA.

Fig. 31 mappale 139

Vincolo Monumentale – D.Lgs. 42/2004 art. 4 NTA del PAT.

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico art. 2 NTA del PAT

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua o lacuale - art. 2 NTA del PAT.

Aree di tutela paesaggistica Tav. 2 PTRC -- art. 11 NTA del PAT

Fascia di rispetto derivante dalla presenza di Cimiteri - art. 28 NTA del PAT

Invarianti di natura paesaggistica – Unità di paesaggio – Ambito a media trasformabilità – Artt. 34, 37 NTA del

PAT – Il fondovalle e i paesaggi abitati.

Contesti figurativi del complesso monumentale di Monte Ricco art 106 NTA del PAT.

Le NTA del PAT sopra richiamate sono consultabili sul sito del Comune:

https://www.comune.pievecadore.bl.it/myportal/C_G642/dettaglio/contenuto/pat**fg. 29 mappali 174**

Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport art. 58 NTO

86 Parco Urbano (Parco di Monte Ricco, Parco lineare della "Lunga Via delle Dolomiti")

91 Percorsi attrezzati.

fg. 31 mappali 139

Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport art. 58 NTO

86 Parco Urbano (Parco di Monte Ricco, Parco lineare della "Lunga Via delle Dolomiti")

Fasce di rispetto cimiteriale art. 4 NTO

Le NTO sopra richiamate sono consultabili sul sito del Comune:

http://www.comune.pievecadore.bl.it/myportal/C_G642/dettaglio/contenuto/piano-degli-interventiIL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
TECNICO MANUTENTIVA
ing. Diego Olivotto

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Superficie territoriale:	mq 120
Superficie sedime:	mq 22
Superficie utile lorda:	mq 44
Superficie netta:	mq 26
Volume fuori terra:	mc 120 ca.

Parametri edilizi

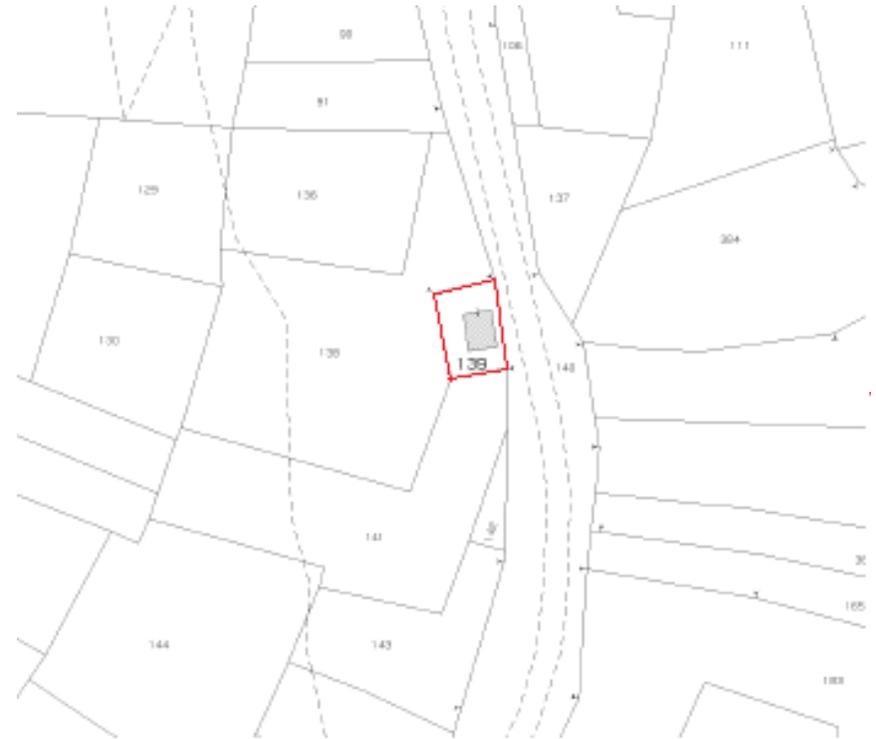
Incidenza media della muratura 15% della s.u.l

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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 in uso gratuito 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. Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato lo strumento della concessione di valorizzazione:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

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

Altre forme di partnership

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

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



COMUNE DI PIEVE DI CADORE

DEMANIO.AGDVE01.REGISTRO
UFFICIALE.0015818.16-10-2020.I

PROVINCIA DI BELLUNO
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR

16 OTT. 2020

Prot. n. 7574 /

Pieve di Cadore,

All'AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale del Veneto
Via Borgo Pezzena, 1
30174 VENEZIA MESTRE

PEC:

dre.Veneto@agenziadeldemanio.it
Dre_Veneto@pce.agenziadeldemanio.it

Oggetto: D.P.R. 6.6.2001 n. 380 - art. 30: Certificato di destinazione urbanistica degli immobili così contraddistinti: CT foglio 29 mappali 174, foglio 31 mappale 139, foglio 28 mappali 90, 180, 181, 182.
Ditta: AGENZIA DEL DEMANIO – Direzione Regionale Veneto.

Il Responsabile dell'Area Tecnica-Tecnico Manutentiva;

Vista la domanda pervenuta in data 21.08.2020 da parte dell'agenzia del demanio – Direzione Regionale Veneto con la quale si chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativo ai mappali di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/01;

Visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente;

Visto il Piano degli Interventi (PI) vigente;

certifica

che, in base al PAT vigente e alle relative NTA*, i mappali sopraindicati hanno il seguente grado di compatibilità geologica:

fg. 28 mappali 90, 182

Area idonea a condizione C4 – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 51 NTA.

fg. 28 mappale 181

Area idonea a condizione C4 – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 51 NTA.

Area idonea a condizione A – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 49 NTA.

Fg. 28 mappale 180

Area idonea a condizione A – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 49 NTA.

Fg. 29 mappale 174

Area idonea a condizione A – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 49 NTA.

Fg. 31 mappale 139

Area idonea a condizione A – carta della compatibilità geologica ai fini urbanistici, art 49 NTA.

che, in base al PAT vigente e alle relative NTA*, i mappali sopraindicati sono assoggettati ai seguenti vincoli, invariati e trasformabilità:

fg. 28 mappali 90, 180, 181, 182

Vincolo Monumentale – D.Lgs. 42/2004 art. 4 NTA del PAT.

Invarianti di natura paesaggistica – Unità di paesaggio – Ambito a media trasformabilità – Artt. 34, 37 NTA del PAT – Il fondovalle e i paesaggi abitati.

Grandi opere di ingegneria nel territorio – art. 47 NTA del PAT.

Servizi di interesse comune di maggior rilevanza sa1 – La Lunga Via delle Dolomiti un nuovo parco lineare per i servizi lineari e le attrezzature - art. 93 NTA del PAT.

Infrastrutture di maggior rilevanza art. 114 NTA del PAT – Mobilità non automobilistica art. 115 NTA del PAT – f3 Lunga Via delle Dolomiti.

Fg. 29 mappale 174

Vincolo Monumentale – D.Lgs. 42/2004 art. 4 NTA del PAT.

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico art. 2 NTA del PAT

Aree di tutela paesaggistica Tav. 2 PTRC – art. 11 NTA del PAT

Vincolo idrogeologico forestale art. 5 NTA del PAT.

Invarianti di natura paesaggistica – Unità di paesaggio – Ambito a media trasformabilità – Artt. 34, 37 NTA del PAT – Il fondovalle e i paesaggi abitati.

Grandi opere di ingegneria nel territorio – art. 47 NTA del PAT.

Servizi di interesse comune di maggior rilevanza sa1 – La Lunga Via delle Dolomiti un nuovo parco lineare per i servizi lineari e le attrezzature - art. 93 NTA del PAT.

Infrastrutture di maggior rilevanza art. 114 NTA del PAT -- Mobilità non automobilistica art. 115 NTA del PAT – f3 Lunga Via delle Dolomiti.

Fg. 31 mappale 139

Vincolo Monumentale – D.Lgs. 42/2004 art. 4 NTA del PAT.

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico art. 2 NTA del PAT

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua o lacuale - art. 2 NTA del PAT.

Aree di tutela paesaggistica Tav. 2 PTRC -- art. 11 NTA del PAT

Fascia di rispetto derivante dalla presenza di Cimiteri - art. 28 NTA del PAT

Invarianti di natura paesaggistica – Unità di paesaggio – Ambito a media trasformabilità – Artt. 34, 37 NTA del PAT – Il fondovalle e i paesaggi abitati.

Contesti figurativi del complesso monumentale di Monte Ricco art 106 NTA del PAT.

Le NTA del PAT sopra richiamate sono consultabili sul sito del Comune:

https://www.comune.pievedicadore.bl.it/myportal/C_G642/dettaglio/contenuto/pat

In base al Piano degli Interventi (PI) vigente e alle relative NTO**, i mappali sotto indicati hanno la seguente destinazione di zona:

fg. 28 mappali 90, 180, 181, 182

Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport art. 58 NTO

86 Parco Urbano (Parco di Monte Ricco, Parco lineare della "Lunga Via delle Dolomiti")

91 Percorsi attrezzati.

fg. 29 mappali 174

Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport art. 58 NTO

86 Parco Urbano (Parco di Monte Ricco, Parco lineare della "Lunga Via delle Dolomiti")

91 Percorsi attrezzati.

fg. 31 mappali 139

Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport art. 58 NTO

86 Parco Urbano (Parco di Monte Ricco, Parco lineare della "Lunga Via delle Dolomiti")

Fasce di rispetto cimiteriale art. 4 NTO

Le NTO sopra richiamate sono consultabili sul sito del Comune:

http://www.comune.pievecadore.bl.it/myportal/C_G642/dettaglio/contenuto/piano-degli-interventi



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
TECNICO MANUTENTIVA
ing. Diego Olivotto

A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. Olivotto", written over a faint grid.

*NTA Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Territorio

**NTO Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi

C/UT/CDU/CDU2020/28-90+5 agenzia_Demanio-excaselli

COMUNE DI PIEVE DI CADORE - UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA - Piazza Municipio, 18
32044 PIEVE DI CADORE

tel. 0435 500649 – PEC: pievecadore.bl@cert.ip-veneto.net e-mail: ut1.pieve@cmcs.it - <http://www.comune.pievecadore.bl.it>
C.F. e P.IVA 00206500258



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

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

VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali", come modificato dal DPR 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il Decreto del Presidente del consiglio dei ministri in data 10 agosto 2009 con il quale è stato conferito all'arch. Ugo SORAGNI l'incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;

VISTA la nota prot. 5399 del 18 marzo 2010, ricevuta il 23 marzo 2010, con la quale l'Agenzia del demanio Filiale Veneto di Venezia ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	"EX CASELLO FERROVIARIO NELLE VICINANZE NUOVA VARIANTE S.S. n. 51"
provincia di	BELLUNO
comune di	PIEVE DI CADORE
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	S.S. N. 51, SNC
distinto al C.F. al C.T.	Foglio MU, particelle 1553 e 1554; foglio 29, particella 174;
confinante con	foglio 29 (C.T.), particella 270 – 413 – 404 e 271 – ex sedime ferrovia delle Dolomiti Calalzo – Cortina d'Ampezzo – Dobbiaco;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso, espresso con nota prot. 12712 del 7 giugno 2010;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota prot. 6354 del 5 maggio 2010;



Ca' Michiel dalle Colonne - Cannaregio - Calle del Duca, 4314 - 30121 VENEZIA
Tel. +39 041 3420101 Fax +39 041 3420122 - e-mail dr-ven@beniculturali.it

1/2

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	<i>“EX CASELLO FERROVIARIO NELLE VICINANZE NUOVA VARIANTE S.S. n. 51”</i>
provincia di	BELLUNO
comune di	PIEVE DI CADORE
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	S.S. N. 51, SNC
distinto al C.F. al C.T.	Foglio MU, particelle 1553 e 1554; foglio 29, particella 174,
confinante con	foglio 29 (C.T.), particella 270 – 413 – 404 e 271 – ex sedime ferrovia delle Dolomiti Calalzo – Cortina d'Ampezzo – Dobbiaco,

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato D.Lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella allegata relazione storico artistica

DECRETA

l'immobile denominato *“Ex Casello ferroviario nelle vicinanze nuova variante S.S. n. 51”*, sito nel comune di Pieve di Cadore (Belluno), come identificato in premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/04 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'articolo 16 del D.lgs 42/04.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma degli articoli 2 e 20 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di notificazione.

Venezia, 24 giugno 2010

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)



2/2





SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO

Comune di PIEVE DI CADORE (BL)*“Ex casello ferroviario nelle vicinanze nuova variante S.S. n. 51”***RELAZIONE STORICO-ARTISTICA****Proprietà pubblica: Agenzia del Demanio – Filiale del Veneto****C.T. Foglio: 29 Particella: 174**

L'immobile in argomento, situato lungo l'antica linea ferroviaria dolomitica Calalzo – Dobbiaco, fa parte di un gruppo di quattro ex-caselli ferroviari siti nel Comune di Pieve di Cadore: in località Tai, in località Ronchi, di Sottocastello, nelle vicinanze della nuova variante della S.S.n.51, e di altri dieci situati nel Comune di Cortina d'Ampezzo: di Fiames, di Dogana Vecchia, di Acquabona, di Zuel, “La Riva”, di “Bigontina”, di Verocai, di “Rufredo”, di Ospitale, di Cimabanche.

La linea ferroviaria delle Dolomiti aveva uno scartamento ridotto di 950 m/m ed era lunga complessivamente 65 km. Partiva dalla città di Calalzo, a quota 740 m s.l.m. dove arrivava la linea ferroviaria nazionale (l'attuale linea Conegliano - Calalzo) e, passando per Cortina d'Ampezzo, raggiungeva Dobbiaco a 1215 m s.l.m. La massima altitudine raggiunta erano i 1530 m s.l.m. della stazione di Cimabanche.

Verso la fine del XIX secolo iniziò a manifestarsi nella conca ampezzana la necessità di un collegamento verso le zone circostanti; si pensava di realizzare un collegamento verso nord alla città di Dobbiaco e verso sud alla città di Calalzo di Cadore, dove arrivava già la linea ferroviaria nazionale. Nel marzo 1905 venne autorizzato il progetto di costruzione di un collegamento ferroviario tra Cortina d'Ampezzo e Dobbiaco che però fu realizzato definitivamente solo parecchi anni più tardi. La ferrovia di fatto nacque nel 1916 per le esigenze belliche della Grande Guerra, che si combatté in gran parte nelle zone montane cadorine e ampezzane, e fece sorgere l'esigenza di un mezzo di trasporto di uomini e mezzi tra Cortina d'Ampezzo e Calalzo di Cadore. Nacque quindi come ferrovia a scartamento ridotto su sede stradale; tratti di linea provvisoria furono costruiti dai militari del genio allungando semplicemente i binari sulla strada (l'attuale statale SS 51 Alemagna) per assicurare i rifornimenti alle truppe italiane del fronte a nord di Cortina. All'inizio del 1917, il genio militare italiano iniziò i lavori di costruzione della ferrovia vera e propria tra Peaio e Cortina ma questi lavori si interruppero dopo la disfatta di Caporetto, nel novembre del 1917. I genieri austriaci continuarono i lavori e posero su sede stradale un collegamento, anch'esso a scartamento ridotto, da Dobbiaco a Calalzo. La linea venne completata nel 1921 dal Genio Militare Italiano; il traffico tra Cortina e Dobbiaco era limitato ai mesi estivi e ad una coppia di treni a giorni alterni. Il 1 gennaio 1923 la ferrovia venne affidata al Regio Circolo Ferroviario di Bolzano che diede alla linea maggiore regolarità di servizio e realizzò un consistente aumento di traffico e quindi di introiti. Data la favorevole esperienza, nell'estate del 1924 il Ministero dei Lavori Pubblici affidò ad un'impresa privata l'esercizio della linea per 35 anni. Nel 1927, con l'avvento della trazione elettrica, la ferrovia delle Dolomiti poteva finalmente assolvere le sue funzioni fondamentali: collegare il capolinea ferroviario di Calalzo con la Val Pusteria e le linee per il Brennero e l'Austria e migliorare l'accesso turistico nella zona di Cortina d'Ampezzo. Durante il secondo conflitto mondiale, Cortina venne trasformata in zona ospedaliera, così la ferrovia assunse l'onere del trasporto dei feriti provenienti dal fronte realizzando convogli-ospedale con i propri carri chiusi, dotati di brande. Nel dopoguerra, con l'avvento della motorizzazione privata, per la ferrovia delle Dolomiti iniziò un periodo di abbandono. Dopo le Olimpiadi invernali di Cortina del 1956 (VII Giochi Olimpici Invernali di Cortina d'Ampezzo), la linea, conclusosi l'evento sportivo, andò incontro ad un declino inesorabile, causa il calo di



SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO

traffico, le riduzioni di personale, e la mancanza di fondi. Il servizio ferroviario cessò definitivamente nel 1964. Nel giro di qualche anno l'intera Ferrovia venne smantellata, i binari disarmati, la linea elettrica abbattuta e tutti i ponti in metallo smontati ad eccezione di quello sul rio Felizon ancora oggi percorribile. Della struttura della vecchia Ferrovia delle Dolomiti, restano pochi segni, sparsi lungo l'originario tracciato, oggi utilizzato come pista da sci da fondo d'inverno e pista ciclabile d'estate.

I caselli ferroviari superstiti rappresentano una significativa testimonianza di architettura civile, legata non solo allo spostamento di viaggiatori e merci, ma identificabile con un vero e proprio modo di vivere e lavorare in montagna. Il significativo sforzo per collegare zone montane impervie con centri più popolosi e interessati da flussi turistici si affidava anche alla presenza e all'efficiente funzionamento dei caselli ferroviari. Queste tipiche costruzioni, dalle dimensioni modeste e dalle forme comuni, rappresentavano le soste di un lungo tragitto, nonché la dimora di interi nuclei familiari, la cui vita era fortemente legata al corretto funzionamento della linea ferroviaria. Infatti, il casellante, come pure la consorte e i figli erano coinvolti nelle attività di buon mantenimento dell'intero sistema di comunicazione. I caselli erano costruiti in muratura e avevano dimensioni assai ridotte (pianta 7 m x 5 m all'esterno); al piano terra, nell'unico locale, era ubicata la cucina economica in muratura che serviva per cuocere le vivande e, d'inverno, per riscaldare l'intera abitazione. In questo ambiente si svolgevano tutte le attività della famiglia. L'illuminazione elettrica era riservata ai caselli principali, tutti gli altri dovevano usare i lumi a petrolio.

L'ex casello in argomento è posto lungo la sede della dismessa Ferrovia delle Dolomiti, non lontano dalla sede della nuova variante della S.S. n. 51 - bis di Alemagna, appena dopo la galleria di Sottocastello nelle vicinanze della località Roccolo, in direzione di Calalzo di Cadore. Il fabbricato, realizzato nelle semplici forme dell'architettura montana del luogo, si sviluppa in parte su due piani fuori terra e sottotetto (nucleo originario in muratura) ed in parte su un unico piano fuori terra (ampliamento più recente in mattoni), mentre il tetto è a due falde con manto di copertura in onduline. L'unico infisso esistente è il portone d'ingresso, mentre le altre aperture sono state tamponate con blocchi di cemento. Al fabbricato si accede dalla strada statale e direttamente dal sedime della dismessa ferrovia.

L'immobile in argomento costituisce una significativa testimonianza dell'organizzazione funzionale e delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli ex caselli costruiti lungo l'antico tracciato ferroviario Calalzo - Dobbiaco a partire dal 1916, per facilitare i trasporti di uomini e merci durante la prima guerra mondiale e che poi continuarono a svolgere un ruolo di notevole importanza per la società civile, fino alla loro dismissione nel 1964.

Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile in argomento sia meritevole di tutela storico-artistica, configurabile tra i beni di cui all'art. 10, comma 1 del D.lgs. 42/2004.

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Ugo Sotagni

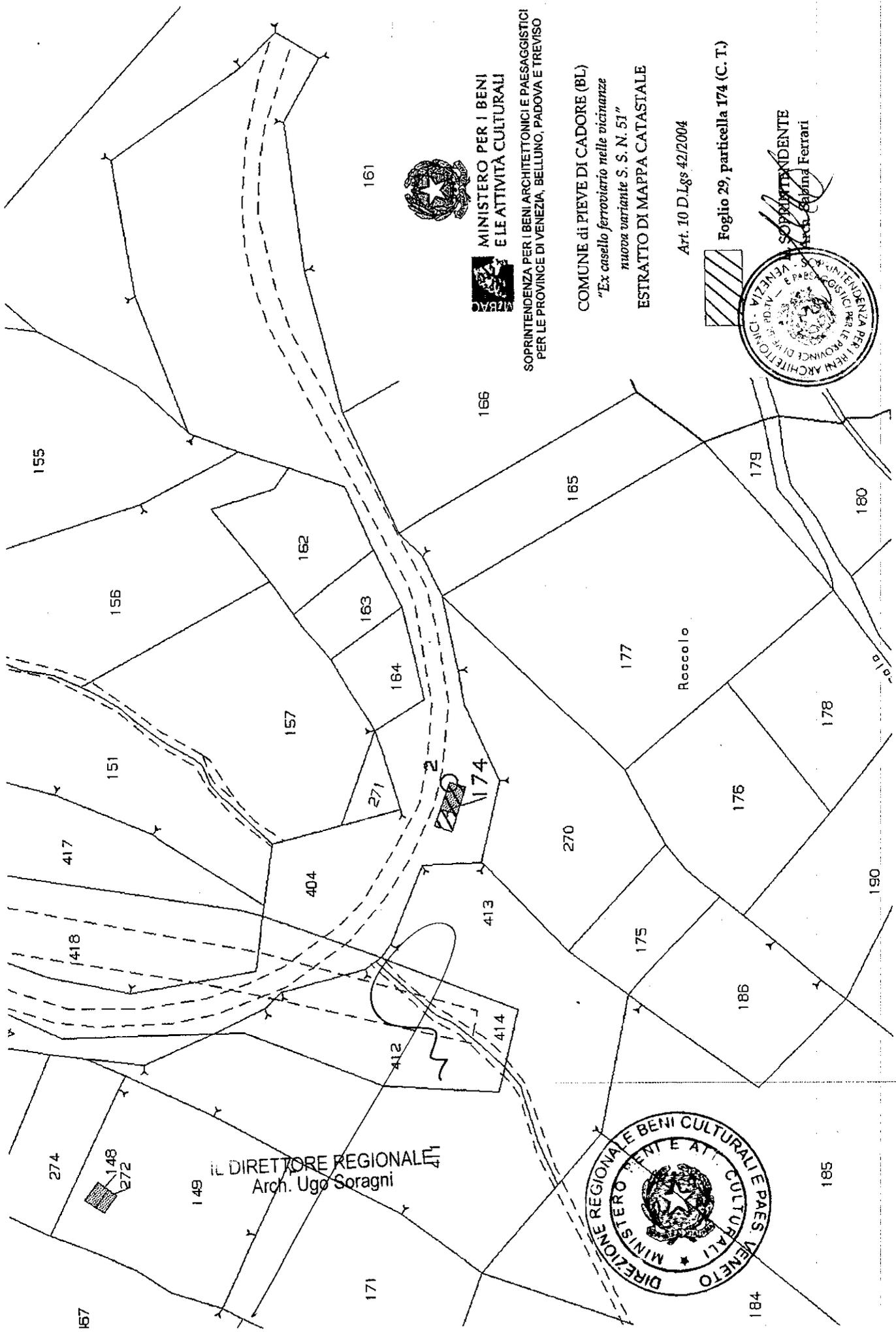


IL SOPRINTENDENTE
Arch. Sabina Ferrari

Collaboratore all'Istruttoria: Dott.ssa Francesca Della Rocca, Dott.ssa Clelia



SF / FDR / CRA _verifiche_di interesse_Pieve Cadore BL_ex casello vicino a S.S. n. 51 - bis



MINISTERO PER I BENI
E LE ATTIVITÀ CULTURALI

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO

COMUNE di PIEVE DI CADORE (BL)
"Ex casello ferroviario nelle vicinanze
nuova variante S. N. 51"
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Art. 10 D.D. Lgs. 42/2004

Foglio 29, particella 174 (C. T.)



IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Ugo Soragni



Ministero

per i beni e le attività culturali
e per il turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DEL VENETO

All'

DEMANIO.AGDVE01.REGISTRO
UFFICIALE.0019414.17-12-2020.I

E p.c.

PEC: dre_veneto@pce.agenziademanio.it

Alla

Soprintendenza Archeologia, belle arti
e paesaggio per l'area metropolitana
di Venezia e le province di Belluno,
Padova e Treviso
PADOVA

PEC:

mbac-sabap-ve-met@mailcert.beniculturali.it

All

Comune
PIEVE DI CADORE (Belluno)

PEC: pievedicadore.bl@cert.ip-veneto.net

Prot. n.

Class.

Allegati: 1

Oggetto:

PIEVE DI CADORE (Belluno) – Ex casello ferroviario di Sottocastello in località Sottocastello snc - C.F., foglio MU, particelle 1551 (graffato alla 1552) e al C.T., foglio 28, particelle 90 – 180 – 181 e 182 (Provvedimento 23 giugno 2010); ex casello ferroviario in località Ronchi snc - C.T., foglio 31, particella 139 – (Provvedimento 23 giugno 2010) ed ex casello ferroviario nelle vicinanze della SS n. 51 snc - C.F., foglio MU, particella 1553 (graffato alla 1554) e al C.T., foglio 29, particella 174 – (Provvedimento 24 giugno 2020), di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del demanio - filiale Veneto – Venezia – Autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 55 e dell'art. 57 bis del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42- Immobile appartenente ai soggetti di cui all'art. 55, comma primo del d.lgs n. 42/2004 – (demanio culturale dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali).-

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento 16 dicembre 2020, con il quale, ai sensi delle disposizioni in oggetto richiamate, è stata autorizzata la concessione in uso del bene culturale in oggetto descritto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell'atto che trasferisce la proprietà dell'immobile, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all'art. 59 del d.lgs. n. 42/2004.

La Soprintendenza competente provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Presidente della Commissione regionale
dott.ssa Renata CASARIN

Il Funzionario incaricato
arch. Michele CASTELLI



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

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3420122

PEC: mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-ven@beniculturali.it



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

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

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

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

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante “Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”;

VISTI i provvedimenti, di seguito citati, con i quali la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha dichiarato l’interesse culturale, ai sensi del combinato disposto dagli articoli art. 10, comma primo, e 12 del d.lgs 42/04, degli immobili, siti nel comune di Pieve di Cadore, provincia di Belluno, rispettivamente denominati “Ex casello ferroviario in località Sottocastello snc”, catastalmente distinto al C.F., foglio MU, particelle 1551 (graffato alla 1552) e al C.T., foglio 28, particelle 90 – 180 – 181 e 182 (Provvedimento 23 giugno 2010), “Ex casello ferroviario in località Ronchi snc”, catastalmente distinto al C.T., foglio 31, particella 139 – (Provvedimento 23 giugno 2010) ed “Ex casello ferroviario sito nelle vicinanze della SS n. 51 snc”, catastalmente distinto al C.F., foglio MU, particella 1553 (graffato alla 1554) e al C.T., foglio 29, particella 174 (Provvedimento 24 giugno 2020), di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto – Mestre Venezia;

VISTA la nota prot. n. 13125 del 2 settembre 2020, pervenuta alla Commissione regionale in pari data, con la quale, ai sensi dell’art. 57 bis del d. lgs n. 42/2004 e dell’art. 3-bis del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410, il legale rappresentante del soggetto proprietario degli immobili di cui sopra ha chiesto al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo il rilascio dell’autorizzazione alla concessione, corredandola dell’indicazione della destinazione d’uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell’indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con il trasferimento della proprietà e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell’indicazione della destinazione d’uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica dei beni;

VISTA la nota prot. 6022 dell’8 settembre 2020, con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell’intervenuta richiesta di autorizzazione alla concessione degli immobili;

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. n. 29486 del 25 novembre 2020, qui pervenuto dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per l’area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso in pari data;



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



1/3

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3420122

PEC: mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-ven@beniculturali.it

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell'art. 55 del più volte citato d. lgs n. 42/2004

AUTORIZZA

con deliberazione 16 dicembre 2020 di cui al pertinente verbale della seduta, la concessione degli immobili denominati "Ex casello ferroviario in località Sottocastello snc", "Ex casello ferroviario in località Ronchi snc" ed "Ex casello ferroviario nelle vicinanze della SS n. 51 snc", siti nel comune di Pieve di Cadore (Belluno), come meglio individuati e descritti nelle premesse del presente provvedimento.

I beni oggetto di concessione in uso, ai sensi del comma 3-sexies del medesimo articolo 55, non potranno essere assoggettati ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.

La concessione in uso di cui sopra, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. *lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:* la conservazione dei beni dovrà essere assicurata mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi. Eventuali interventi relativi alle consistenze, alle coperture e alle volumetrie dei beni alienandi, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza competente che valuterà le modalità degli stessi in modo tale da non inficiare o interferire con la fruizione e la leggibilità del contesto e dell'assetto del manufatto sottoposto a tutela. Il recupero, il ripristino e la conservazione dei beni dovranno essere assicurati mediante idonei provvedimenti restaurativi e conservativi delle strutture attraverso il recupero architettonico del manufatto, la sua manutenzione ordinaria e straordinaria.
Eventuali pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimenti antichi dovranno essere conservati e restaurati. Dovranno essere mantenute le strutture portanti realizzate in fase.
Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs n. 42/2004 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il carattere storico o artistico degli immobili ed escludere l'eventuale pregiudizio alla sua conservazione.
2. *lett. b) condizioni di fruizione pubblica dei beni, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – Le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso turistico-ricettiva, servizi di supporto al turismo (*info-point* turistico), commerciale e/o artigianale, coincidenti con il libero accesso ai beni e alle loro aree pertinenziali, secondo modalità e orari prestabiliti da concordare con la Soprintendenza competente per territorio.
3. *lett. c) – congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta:* si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione alla concessione ed il termine di 6 (sei) anni decorrenti dalla data di concessione per il loro conseguimento.

La presente autorizzazione a concedere gli immobili comporta gli effetti di cui al comma 3-*quinquies* dell'art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04, restando comunque detti immobili sottoposti a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di concessione in uso, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.



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



2/3

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-bis del d.lgs 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte del concessionario, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'amministrazione concedente ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di concessione in uso.

L'atto di concessione in uso sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato d.lgs 42/04.

Avverso il presente provvedimento è ammessa la proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.-

Venezia, 16 dicembre 2020

Il Presidente della Commissione regionale
dott.ssa Renata CASARIN



3/3



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

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3420122

PEC: mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-ven@beniculturali.it