

VALORE PAESE  
ITALIA



## *INFORMATION MEMORANDUM 2023*

*per procedura di Concessione di valorizzazione*

RMD0446 – Ex stazione ferroviaria Stefer, Zagarolo (RM) - LAZIO



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 16
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 17
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 21
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 22
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 23
3.4 Documentazione fotografica	pag. 24
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 25
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 26

# Indice

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 34
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 35
4.3 Percorso amministrativo	pag. 37
4.4 Partnership	pag. 38

## 5. Partnership e supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 39
--	---------

## 6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 40
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 42

## Premessa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Filosofia del progetto

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

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

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

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

### Ipotesi di Recupero e Riuso

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

### Opportunità Turistica

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

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

### Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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



### 1.3 Nuove funzioni

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

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

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

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

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

## 1.4 Modalità di intervento

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

### Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

Regione LAZIO



1 Ex casello ferroviario di San Cesareo (RM)

2 Ex stazione ferroviaria di Zagarolo (RM)

3 Ex campo di internamento di Alatri (FR)

#### LEGENDA

 Via Francigena del Nord

 Cammino di Francesco


 Cammino di Benedetto


 Via Francigena del Sud


 Ciclovía del Sole

 Via Appia

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

 Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

 Beni dello Stato in corso di valorizzazione



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico



#### Regione Lazio

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

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

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

★ = Ex Stazione ferroviaria Stefer di Zagarolo



**Zagarolo**, si trova a circa 310 metri sul livello del mare. Il territorio è caratterizzato da colline tufacee frutto dell'attività del Vulcano Laziale: esse hanno per lo più conformazione allungata, in senso Est-Ovest, con sommità pianeggianti e fianchi scoscesi che definiscono profondi valloni entro cui scorrono ruscelli appartenenti al bacino idrografico Aniene-Tevere. La città stessa, posta a 36 chilometri da Roma, sorge su una collina tufacea lunga circa due chilometri, fiancheggiata da due valloni (valle del Formale e Valle della Foresta) ancora per lo più boscosi. Il centro storico è di origine medievale e la sua urbanistica risale al XVI secolo.





## 2.1 Contesto geografico

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



Il sistema di mobilità dolce di riferimento è inserito nel/i seguente/i sistemi riconosciuti a scala locale e/o nazionale.

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

#### ATLANTE DIGITALE DELLA MOBILITÀ DOLCE

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

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

**SISTEMA NAZIONALE DELLE CICLOVIE TURISTICHE 2017-2022** promosso dal 2016 dal MIT – progressivamente identificate **10 piste ciclabili nazionali**

<https://www.mit.gov.it/connettere-italia/ciclovie-turistiche-nazionali>

#### ATLANTE DEI CAMMINI

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

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

2.1 Contesto geografico

Regione: Lazio

N° TRACCIATI PRESENTI: 5 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 5

TOTALE COMUNI: 150

(di cui 20 attraversati da più tracciati)

LEGENDA

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

- Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
- Comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
- ★ Ex Stazione ferroviaria Stefer di Zagarolo





## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

### Collegamenti autostradali

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

Da qui il Zagarolo è raggiungibile in 12 minuti, percorrendo via della Resistenza e la via Casilina.

### Collegamenti ferroviari

Il Comune di Zagarolo è dotato di stazione dei treni, proprio in prossimità della ex stazione ferroviaria; dove con regolarità arrivano treni regionali da Roma Termini.

### Collegamenti marittimi

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

### Collegamenti aerei

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

### Come muoversi

Trasporto pubblico locale C.O.T.R.A.L.  
Trasporto Ferroviario – linea regionale

### ★ Ex stazione ferroviaria Stefer di Zagarolo





## Patrimonio storico-culturale

## 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali



Il centro storico è di origine medioevale e la sua urbanistica, che risale al XVI secolo, è di una regolarità tale che non trova facile riscontro nelle cittadine dell'epoca. L'abitato è dominato dalla grossa mole del Palazzo Rospigliosi, il cui nucleo originario era un castello dei principi Colonna che fino al 1100 aveva funzioni esclusivamente militari. Subì varie trasformazioni ad opera di Marzio Colonna, dalla metà del '500 fino ai primi del '600, che ne cambiarono totalmente l'aspetto originario. Scomparvero le torri merlate, il ponte levatoio e tutto quanto poteva identificarsi con le esigenze di carattere militare del tempo. Sul lato nord vennero aggiunte due grandi ali, all'estremità delle quali due altissime colonne di granito, come ciclopiche sentinelle, sembrano montare perennemente la guardia al nobile complesso. Il palazzo fu praticamente trasformato in una lussuosa residenza del principe, che a quel tempo aveva fatto di Zagarolo la capitale del suo piccolo stato. I suoi locali di rappresentanza ed il piano nobile furono affrescati da manieristi del '500. Molte decorazioni furono effettuate dai fratelli Zuccari. I pittori Domenichino e Giov. Battista Viola vi eseguirono vari dipinti per ornare le sue splendide sale. In questo palazzo trovarono ispirazione il Vanvitelli e W. Day che vi eseguì una serie di litografie. Ospitò Vittorio Alfieri e il Caravaggio. A pochi chilometri di distanza un tempo sorgeva l'antica **Praeneste**, città romana di notevole importanza di cui oggi si conservano importantissimi resti e monumenti, come il celebre Santuario tardo-repubblicano dedicato alla Dea Fortuna Primigenia. A pochi chilometri da Zagarolo, inoltre, sorgono graziosi borghi, come **Castel San Pietro**, **Genazzano**, **Guadagnolo**, con bei panorami e imponenti rocche e palazzi nobiliari. Non mancano infine luoghi di culto e pellegrinaggio, quali il **Santuario della Mentorella** o il **Sacro Eremo Tuscolano** dei frati camaldolesi. Si rappresentano di seguito su mappa le principali emergenze storico-archeologiche e culturali presenti nel raggio di 10 km dal centro di San Cesareo.

- 1) San Cesareo – resti della Villa di Massenzio
- 2) Palestrina - Palazzo Barberini (Museo Archeologico Nazionale di Palestrina)
- 3) Palestrina - Santuario della Fortuna Primigenia
- 4) Palestrina - Convento di San Francesco
- 5) Palestrina - Cattedrale di Sant'Agapito
- 6) Palestrina - Museo Casa Natale di Giovanni Pierluigi da Palestrina
- 7) Palestrina - Antro delle Sorti
- 8) Palestrina - resti della Villa di Adriano
- 9) Borgo di Guadagnolo
- 10) Guadagnolo - Santuario della Mentorella
- 11) Genazzano – borgo e Castello-Palazzo Colonna (Rete delle Dimore Storiche del Lazio).
- 12) Castel San Pietro Romano (Borghi più Belli d'Italia) - Rocca dei Colonna.
- 13) Monte Porzio Catone - Sacro Eremo Tuscolano di Camaldoli
- 14) Monte Porzio Catone - Osservatorio Astronomico
- 15) Zagarolo – borgo e Palazzo Rospigliosi / Museo del Giocattolo (rete delle Dimore Storiche del Lazio)

★ Ex stazione ferroviaria Stefer - Zagarolo



## 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

### Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

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

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

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

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





## 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

### *Patrimonio naturalistico*

Il comune di Zagarolo, comune della prov. di Roma (28,8 km<sup>2</sup>) è situato a 303 m s.l.m. su un dosso fra due torrenti incassati, nella campagna fra i Colli Albani e i Monti Prenestini. Il Comune, di 51,5 km<sup>2</sup> nel 1981, è stato ridotto all'area attuale in seguito all'istituzione del Comune di San Cesareo.

Il **Parco Regionale dei Castelli Romani** è stato istituito con la Legge della regione 2/1984 allo scopo di tutelare l'integrità delle caratteristiche naturali e culturali dei quindici paesi (Albano Laziale, Ariccia, Castel Gandolfo, Frascati, Genzano di Roma, Grottaferrata, Lanuvio, Lariano, Marino, Monte Compatri, Monte Porzio Catone, Nemi, Rocca di Papa, Rocca Priora, Velletri) che occupano l'antico Vulcano Laziale, e da Pomezia, inclusa per salvaguardare i resti delle antiche sugherete presenti alle falde dei colli.

Questa foresta di interesse naturalistico e artistico si estende nell'area dell'antico Vulcano Laziale. Molti dei comuni dei Castelli Romani condividono aree protette del parco, tra cui spicca Nemi, il cui territorio ricade per intero entro la sua delimitazione.

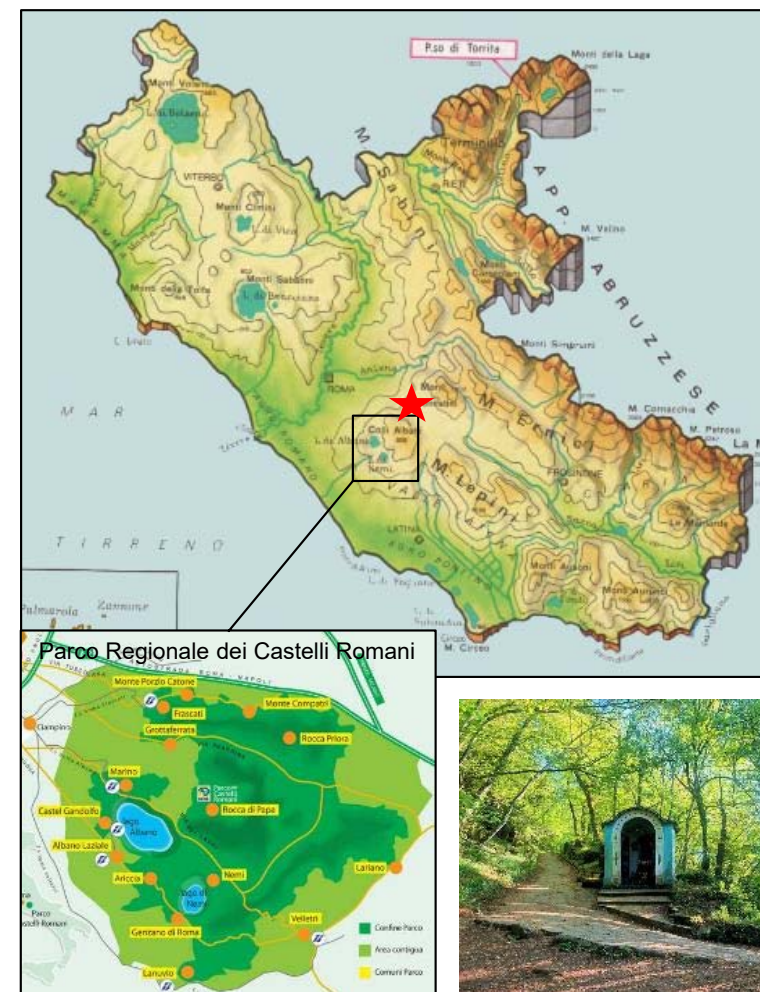
Tra i siti di interesse spiccano il sito archeologico di **Tuscolo**, da cui si può godere di uno dei panorami più belli di tutto il parco dei castelli romani (senza contare la possibilità di visitare i resti archeologici di *Tusculum*, fiorente cittadina laziale di epoca antecedente a quella romana).

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

Il territorio del Parco offre bellissimi panorami e numerosissimi percorsi pedonali e ciclabili che collegano un paese all'altro, nel circuito denominato «**Cammino naturale dei Parchi**».

All'interno di questa rete di percorsi, in particolare il tracciato n. 3 – da Rocca Priora a Palestrina – passa in prossimità di Zagarolo.

★ Ex Stazione ferroviaria Stefer – Zagarolo (RM)



## 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

### Elementi di attrattività del territorio

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

Le principali tipologie di turismo della zona sono:

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

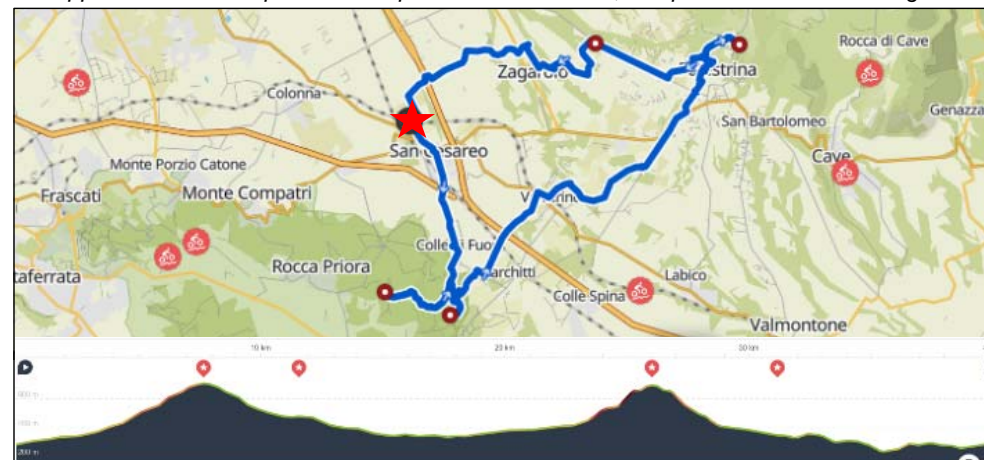
Tra i prati di Guadagnolo, le bellezze culturali e i ristoranti di Palestrina, le passeggiate in bici o a cavallo, e poi ancora le botteghe aperte di Castel San Pietro, i santuari di Guadagnolo e Genazzano, la natura incontaminata della Valle delle Cannucete, innumerevoli sono le mete che meritano di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

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

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



Mappa di uno dei vari percorsi ciclopedonali del territorio, con partenza e ritorno a Zagarolo



<https://www.cnaroma.it/terre-ospitali-il-gusto-dell'accoglienza-le-imprese-del-turismo-vincono-rete>  
[https://web.uniroma2.it/it/contenuto/la\\_cooperazione\\_per\\_il\\_turismo\\_nei\\_castelli\\_romani\\_e\\_monti\\_prenestini](https://web.uniroma2.it/it/contenuto/la_cooperazione_per_il_turismo_nei_castelli_romani_e_monti_prenestini)

## 3. Immobile










### 3.1 Localizzazione

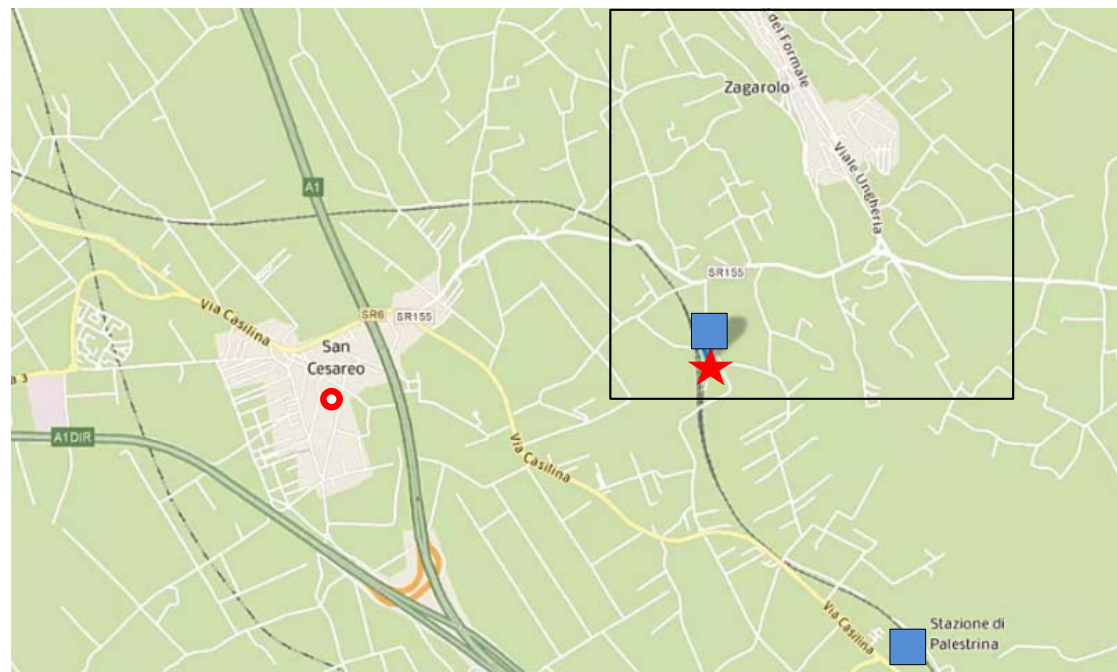
★ Zagarolo, Roma

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

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti



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



##### La località

Zagarolo, piazzale della Stazione

##### Zagarolo e il territorio comunale e provinciale

-  Il Comune  
- n. abitanti: 18.081 (2022)
-  La Provincia  
- numero comuni: 121  
- numero abitanti: 4.215.861 (2023)





## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

Il bene demaniale è ubicato al di fuori del centro urbano della città, anche se nelle sue immediate vicinanze; l'accesso al fabbricato è dal piazzale della attuale nuova stazione F.S.

Denominato «ex Stazione ferroviaria Stefer» di Zagarolo, il bene costituisce una delle tante architetture ferroviarie appartenenti alla ex linea S.T.E.FE.R. Roma-Fiuggi.

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

Ha una superficie di 195 mq, con relativa area di pertinenza, e si sviluppa su due piani fuori terra, Originariamente destinato a stazione ferroviaria, attualmente in completo stato di abbandono.

La stazione di Zagarolo Scalo era uno dei quattro impianti ferroviari al servizio del comune di Zagarolo, capolinea della breve diramazione Zagarolo Bivio-Zagarolo Scalo della ferrovia Roma-Fiuggi-Alatri-Frosinone. Il 26 dicembre 1983 venne temporaneamente sospeso l'esercizio tra San Cesareo e Fiuggi, lasciando in esercizio il solo tratto Zagarolo Scalo-San Cesareo per soli treni merci e cantiere. Nel 1984 venne sospeso, a causa di alcuni smottamenti, anche l'esercizio fra Pantano e San Cesareo, con conseguente chiusura momentanea, poi tramutata in definitiva, di quello che restava della diramazione per la stazione.



#### DATI CATASTALI

Comune di Zagarolo  
CF foglio 70, p.lle 860, 1846 cat. A/3  
CT foglio 70, p.lle 860, 1846



— Perimetro proprietà



COMUNE: Zagarolo (RM)



LOCALITA': periferica

INDIRIZZO: piazzale Stazione

COORDINATE GEORIFERITE:  
latitudine 41.821952  
longitudine 12.827637

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO: sufficiente

 Sup. territoriale 140 mq  
 Sup. lorda 195 mq circa



### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

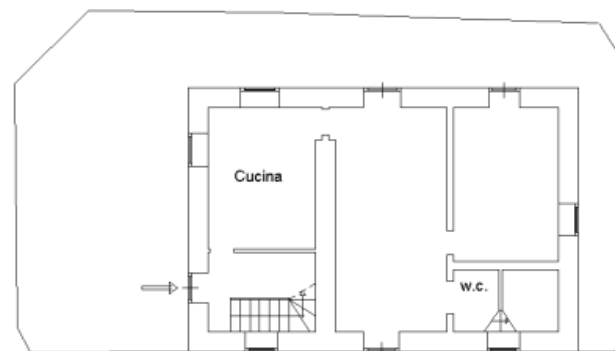
#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 140 ca.
Superficie sedime:	mq 97,5 ca.
Superficie utile lorda:	mq 195 ca.
Superficie netta:	mq 156 ca.
Volume fuori terra:	mc 650 ca.

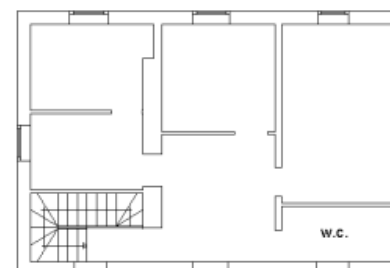
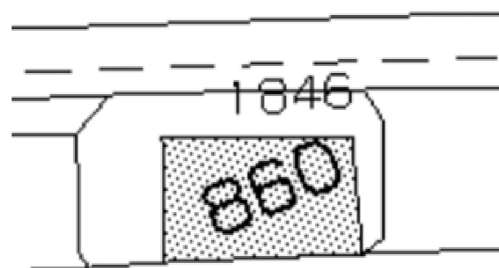
#### Parametri edilizi

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

#### ABITAZIONE



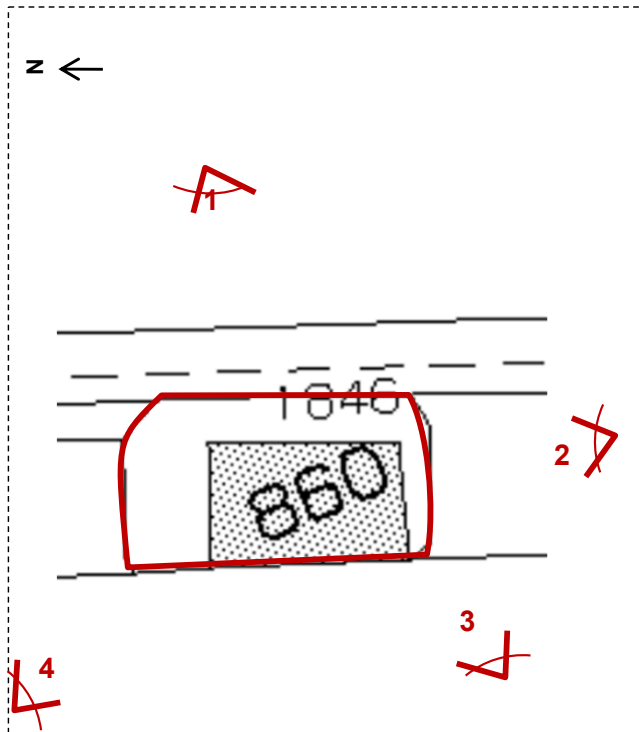
Pianta Piano Terra  
con corte esclusiva Part. 1846  
hm. 3.40



Pianta Piano Primo  
hm. 3.30



## 3.4 Documentazione fotografica





## 3.5 Rilevanza storico - artistica

## Provvedimenti di tutela

- **Interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 co. 1 del D.Lgs. 42/2004, con decreto del 05/02/2010

Data 23.03.2010  
 Ministero per i Beni e le Attività Culturali

0
PA RM
PA LZ
TE RM
TE LZ
BD
SS
VO

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO

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 l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;  
 VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;  
 VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;  
 VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296";  
 VISTO il D.P.C.M. del 01.07.2008 con il quale si conferisce all'ing. Luciano Marchetti l'incarico di funzione dirigenziale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;  
 VISTA la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del D.Lgs.vo 42/2004 e s.m.i. e D.D.G. 06.02.2004 presentata dall'Agenzia del Demanio – Filiale Lazio e pervenuta in data 05.08.2008, prot. n. 10937;  
 VISTO l'interesse storico artistico riconosciuto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Viterbo e Rieti del 08.10.2008, prot. n. 4088/B;  
 VISTA la relativa proposta di tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Viterbo e Rieti del 11.11.2008, prot. n. 727;  
 VISTA la nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo del 17.11.2009, prot. n. 19372;  
 VERIFICATA l'erronea identificazione catastale trascritta nel provvedimento di tutela diretta del 28.01.2009;  
 RITENUTO che l'immobile denominato "Ex Stazione Ferroviaria S.T.E.F.E.R. - fabbricato nuovo", sito in provincia di Roma, comune di Zagarolo, Via della Stazione, s.n.c., distinto in catasto al foglio 70, part.IIa 860 (c.f.) e 1846 (c.t.), confinante con le part.IIe 1847 e 1845 (c.t.) e con Piazza della Stazione come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata:

## DECRETA

l'immobile denominato "Ex Stazione Ferroviaria S.T.E.F.E.R. - fabbricato nuovo", sito in Zagarolo (RM), Via della Stazione, s.n.c., meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Zagarolo.

Il presente decreto che sostituisce integralmente il provvedimento di tutela diretta del 28.01.2009 è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene. Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, secondo le modalità di cui alla L. 6.12.1971 n. 1034, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

ROMA, 05 FEB. 2010



IL DIRETTORE REGIONALE  
 (Mario Lolli Ghetti)

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

<p><b>PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)</b> di cui alla D.C.R. n. 5 del 02.08.2019, e successiva D.G.R. di variante e integrazione n. 49 del 13.02.2020, ultima variante con approvazione Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.</p>	<p>Legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»</p>	<p><b>PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)</b>  <b>Variante Generale al vigente Piano Regolatore approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.° 324 del 22/05/2007;</b>  <b>Verbale di deliberazione della Giunta Comunale N. 122 del 25/09/2014 - OGGETTO: ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO IN LOCALITÀ COLLE DELPERO, COLLE MAINELLO, SANTA APOLLARIA E ZONE LIMITROFE PER LAREALIZZAZIONE DELLA SOTTOZONA B2.1B.</b></p>
<p>CAPO II - Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi.</p> <p>Art.33: Reti , infrastrutture e servizi.</p>	<p>Con deliberazione del Consiglio Comunale Deliberazione n. 70 del 30-11-2020, avente ad oggetto: “adozione ai sensi dell'art. 1 comma 3 della l.r. n.36/1987, della variante urbanistica relativa all'attuazione sul territorio del comune di Zagarolo, località Colle Gentile, degli interventi edilizi previsti dall'art.3 (ambiti territoriale e recupero edilizio), della legge regionale n.7 del 18.7. 2017.</p>	<p>Zona Omogenea “F” a servizi sottozona “F2.1” di interesse comune, quali: sede comunale, chiese, centri polifunzionali e simili in prevalenza, ma non in via esclusiva, a gestione pubblica. La zona F comprende le aree, edificate o non, su cui confermare o prevedere impianti, attrezzature od infrastrutture a rete, sia pubblici che privati, destinati prevalentemente ad uso pubblico e che possono risultare, in taluni casi, gestiti da privati tramite concessione, permanendo gli immobili di proprietà pubblica. Si tratta di aree che sono dislocate, nella gran parte, nel centro urbano ed anche nelle colline ad esso circostanti in modo da tener conto degli insediamenti di edilizia residenziale che interessano in modo diffuso questi territori.</p> <p><b>ZONA PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE</b>  Art. 13 - Zona “F” a servizi</p>

## Scheda di piano

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

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

Ambito regionale **LAZIO**

### NORME

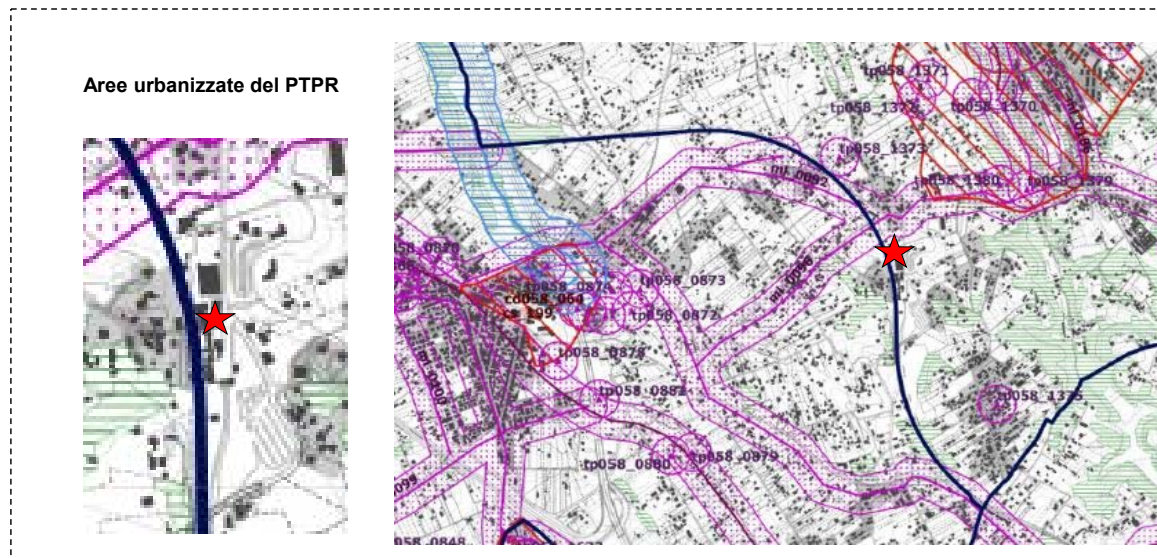
CAPO II - Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi

Art.33: Reti , infrastrutture e servizi.



**Tav. A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio**

Tav. 70 Fog. 860-1846



**Tav. B - Beni Paesaggistici**

Tav. 70 Fog. 860-1846



## Approfondimento

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

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

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

##### Articolo 33 Reti, infrastrutture e servizi

1. Il Paesaggio delle reti, infrastrutture e servizi è costituito da porzioni di territorio interessate dalla rete infrastrutturale, viaria, autostradale e ferroviaria di rilevante valore paesaggistico per l'intensità di percorrenza, l'interesse storico e per la varietà e profondità dei panorami che da esse si godono, e dalle aree immediatamente adiacenti ad esse, nonché da aree impegnate da servizi generali pubblici e privati di grande impatto territoriale.

2. Tali ambiti sono perimetrati dal PTPR come aree urbanizzate e producono gli effetti degli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998.

3. Il riferimento per la individuazione sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato delle reti infrastrutturali e dei servizi generali pubblici e privati, anche attribuendo un diverso tipo di paesaggio in corrispondenza delle aree obliterate nelle foto aeree ma riconoscibili nella CTR.

4. Il paesaggio delle reti, infrastrutture e servizi è da tutelare unitariamente in ragione della sua funzione di connessione e di fruizione, anche visiva.

5. La tutela è volta alla valorizzazione e riqualificazione dei tracciati stradali e/o ferroviari, al ripristino dei cono di visuale e al recupero della percezione dei resti antichi e dei quadri panoramici che da essi si godono.

6. Sono individuati come compatibili gli usi correlati alla utilizzazione e alla trasformazione dei tracciati viari e ferroviari e, per zone specificamente individuate, alla realizzazione dei manufatti legati alla viabilità nonché, per le aree interessate da grandi impianti di servizi e infrastrutture pubbliche, all'utilizzazione degli stessi.

Tab. A) Reti, infrastrutture e servizi - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica		
Componenti del paesaggio ed elementi da tutelare	Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio
Reti stradali e spazi accessori	Sviluppo della funzione di elementi di collegamento e di fruizione dei paesaggi compatibile con le differenti caratteristiche naturali e culturali da tutelare mediante	Inquinamento ambientale e acustico in ambiente urbano
Ferrovie e superfici annesse	- salvaguardia o ripristino della percezione dinamica del paesaggio	Effetti di intrusione e suddivisione depauperizzanti ed estranei in ambiente naturale e rurale
Aree immediatamente adiacenti	-miglioramento del livello di accessibilità -riqualificazione e migliore utilizzazione della rete esistente e dei collegamenti alla rete secondaria - promozione soluzioni intermodali integrate - delocalizzazione attività che comportano flussi incompatibili di traffico - promozione di infrastrutture urbane a basso dispendio di energia e a traffico contenuto Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico archeologico	Effetti di interruzione dei processi ecologici e paesaggistici Modificazioni della morfologia dei luoghi e della compagine vegetale Modificazione dell'assetto percettivo, scenico e panoramico Modificazione dell'assetto insediativo storico

## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

## CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi - Articolo 33 Reti, infrastrutture e servizi

Tabella B) Reti, infrastrutture e servizi - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela		
	Tipologie di interventi di trasformazione per uso	Obiettivo specifico di tutela e disciplina
1	Uso agricolo e silvopastorale	conservazione uso agricolo ove esistente purchè compatibile con la funzionalità dell'infrastruttura viaria
1.1	interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola e zootecnica	Sono consentite le sistemazioni idrauliche da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica. Sono ammessi inoltre gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le palificazioni, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o i rivestimenti mobili e le serre di cui alla l.r. 12 agosto 1996, n.34 anche se necessitano di intelaiature stabilmente infisse nel suolo. Sono ammessi interventi per la realizzazione di orti urbani e vivai. Tutte le opere elencate sono consentite nei limiti della compatibilità con la funzionalità dell'infrastruttura esistente e la conservazione delle visuali sul paesaggio circostante che da essa si godono.
1.2	Interventi su manufatti necessari alla conduzione del fondo	Conservazione del patrimonio edilizio tradizionale esistente
1.2.1	Annessi agricoli (magazzini, depositi attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili e stalle)	È consentito esclusivamente il recupero dei manufatti esistenti in quanto compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura esistente. La relazione paesaggistica deve documentare la compatibilità dei manufatti esistenti con il contesto. Non consentita la nuova realizzazione.
1.2.2	strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici	
1.2.3	Abitazione rurale	
1.2.4	strutture per agriturismo	
1.2.5	recupero centri rurali esistenti	Consentito il recupero dei manufatti esistenti senza aumenti di volumetria. Per la ristrutturazione edilizia la relazione paesaggistica deve dettagliare interventi di recupero da prevedere nel progetto e documentare il rapporto funzionale e spaziale con il contesto. Non sono consentiti ampliamenti.
1.2.6	nuova formazione centri rurali	Non consentita
2	Uso per attività di urbanizzazione	Riqualificazione dei tracciati viari, miglioramento delle visuali che da essi si godono sul paesaggio circostante e miglioramento delle qualità paesistiche del contesto, naturale, agricolo o urbano.
2.1	interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3 lettera f del DPR 380/2001)	Consentiti se finalizzati alla riqualificazione paesistica del percorso previo piano di recupero. Per le zone interessate da tracciati storici il piano deve prevedere, oltre le opere di ristrutturazione urbanistica, il recupero e la valorizzazione dei beni archeologici e storico monumentali presenti e può prevedere la messa in luce dell'antico tracciato viario e del suo basolato e, in questo caso l'eventuale modificazione del tracciato in uso. La relazione paesaggistica deve documentare il rapporto funzionale e spaziale con il contesto

2.2	interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.2)	Consentite se correlate all'edificazione esistente o agli interventi ammessi dalle norme del PTPR. È consentito, comunque l'adeguamento funzionale delle opere di urbanizzazione esistenti.
2.3	interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.2)	Sono consentite tutte le opere di recupero e di adeguamento funzionale dei servizi esistenti se compatibili con la funzionalità della infrastruttura esistente e con la tutela delle visuali. È altresì consentita la realizzazione della dotazione di spazi pubblici per verde e parcheggi di cui all'art. comma 2 lettere c) e d) del DM 2 aprile 1968.
3	Uso residenziale	Conservazione del patrimonio edilizio esistente, promozione della qualità dell'architettura degli insediamenti urbani o rurali.
3.1	Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti. Per la ristrutturazione la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento..
3.2	costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/2001.	Non consentita
3.3	installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee (e.5)	È consentita esclusivamente la installazione di piccoli gazebi a servizio della residenza negli spazi pertinenziali interni ad uso privato o in posizione comunque non visibile dallo spazio pubblico. È consentita altresì la installazione di frangisole sui terrazzi con materiali e colori che rispettino le caratteristiche tipologiche e le finiture dell'edificio.
4	Uso produttivo, commerciale e terziario	Conservazione degli usi compatibili la funzionalità dell'infrastruttura viaria e delle visuali che da esse si godono
4.1	laboratori artigianali	Conservazione delle attività esistenti se compatibili con la funzionalità della infrastruttura
4.1.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co, 1 lettera d del DPR 380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. Non sono consentiti ampliamenti.
4.1.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Non consentiti
4.2	strutture commerciali e terziarie	Conservazione delle attività esistenti se compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria e delle visuali che da esse si godono
4.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d) del DPR

## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

## CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi - Articolo 33 Reti, infrastrutture e servizi

		380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. Non sono consentiti ampliamenti.
4.2.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Non consentiti
4.3	servizi pubblici generali	Conservazione dei servizi compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria e delle visuali che da esse si godono
4.3.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti nonché ampliamenti inferiori al 20% con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d del DPR 380/2001 e per gli ampliamenti inferiori al 20% la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente ad esso.
4.3.2	nuova realizzazione ed ampliamenti superiori al 20%	Consentiti nelle aree già impegnate da servizi pubblici generali o specificamente individuate negli strumenti urbanistici se connessi o compatibili con la funzionalità della infrastruttura esistente. In ogni caso per la nuova edificazione la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione delle modificazioni del rapporto funzionale e spaziale con il paesaggio circostante e dettagliare eventuali misure di compensazione o mitigazione sugli effetti ineliminabili dell'intervento da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente ad esso.
4.4	strutture produttive industriali	Conservazione delle attività esistenti se compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria e delle visuali che da esse si godono
4.4.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d) del DPR 380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. Non sono consentiti ampliamenti
4.4.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Non consentiti
4.5	installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee (art. 3 lettera e.5 DPR 380/2001)	Consentita in aree specificamente individuate dagli strumenti urbanistici compatibilmente con la funzionalità della infrastruttura viaria.
4.6	impianti per attività produttive all'aperto che comportino trasformazione permanente del	Conservazione delle attività esistenti se compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria e delle visuali che da esse si godono

	suolo inedificato (art. 3 lettera e.7 DPR 380/2001)	
4.6.1	recupero e ampliamenti	Consentito il recupero degli impianti solo in ambiti individuati negli strumenti urbanistici. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità con la funzionalità dell'infrastruttura esistente e delle visuali che da esse si godono e dettagliare adeguate misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico da prevedere nel progetto. Negli altri casi eliminazione anche con rilocalizzazione. Non consentiti ampliamenti.
4.6.2	nuova realizzazione	Non consentita.
4.7	depositi merci o materiali (e.7)	Eliminazione anche con rilocalizzazione.
4.7.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità con la funzionalità dell'infrastruttura esistente e dettagliare adeguate misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico da prevedere nel progetto. Negli altri casi eliminazione anche con rilocalizzazione. Sono consentiti ampliamenti se connessi all'infrastruttura esistente.
4.7.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Consentiti se connessi all'infrastruttura esistente.
4.8	Discariche, impianti per lo stoccaggio, impianti per il recupero, impianti per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti, come definiti e disciplinati dal d.lgs. 36/2003 e dal d.lgs. 152/2006, compresi autodemolitori	eliminazione anche con rilocalizzazione.
4.8.1	recupero e ampliamenti	Consentito esclusivamente il mantenimento degli impianti esistenti qualora non diversamente localizzabili. È altresì consentito l'adeguamento tecnologico. Non consentiti ampliamenti.
4.8.2	nuova realizzazione	Non consentita
5	Uso turistico sportivo e culturale	Riqualificazione e valorizzazione del tracciato viario
5.1	insediamenti turistici e alberghieri	Conservazione degli usi compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria e delle visuali che da esse si godono
5.1.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d) del DPR 380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. Non sono consentiti ampliamenti
5.1.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Non consentiti.
5.2	attrezzature di ristoro e soccorso	Fruizione e valorizzazione del tracciato viario



## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

## CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi - Articolo 33 Reti, infrastrutture e servizi

5.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti e gli ampliamenti inferiori al 20% con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture.
5.2.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Consentiti compatibilmente con la funzionalità dell'infrastruttura esistente. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento.
5.3	<b>Rifugi</b>	
5.3.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti e gli ampliamenti inferiori al 20% con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture.
5.3.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Non consentiti.
5.4	strutture scientifiche e centri culturali e di culto, musei, attività didattiche e parchi avventura	Riqualificazione del tracciato viario e valorizzazione dei paesaggi circostanti
5.4.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d) del DPR 380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. Non sono consentiti ampliamenti
5.4.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Non consentiti
5.5	<b>Campeggi</b>	Conservazione e valorizzazione degli usi compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria o ferroviaria
5.5.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20% della superficie e della capacità ricettiva	Fermo restando la consistenza planimetrica e la capacità ricettiva è consentita la realizzazione delle opere necessarie per l'adeguamento delle strutture alle leggi e regolamenti che disciplinano il settore nonché le opere necessarie per il miglioramento della classificazione. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento.
5.5.2	nuova realizzazione ed ampliamenti superiori al 20% della superficie e della capacità ricettiva	Non consentiti.
5.6	<b>impianti sportivi coperti</b>	Conservazione degli usi compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria o ferroviaria e valorizzazione dei paesaggi circostanti.
5.6.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	È consentito il recupero nonché l'ampliamento degli impianti esistenti e dei relativi servizi. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e

		spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento..
5.6.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Sono consentiti solo in ambiti individuati dagli strumenti urbanistici compatibilmente con la funzionalità dell'infrastruttura esistente. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento.
5.7	<b>impianti sportivi all'aperto e servizi di pertinenza</b>	Conservazione e valorizzazione degli usi compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria o ferroviaria
5.7.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	È consentito il recupero nonché l'ampliamento degli impianti esistenti e dei relativi servizi. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento.
5.7.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Sono consentiti solo in ambiti individuati dagli strumenti urbanistici compatibilmente con la funzionalità dell'infrastruttura esistente. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità funzionale e spaziale con la infrastruttura esistente e dettagliare gli interventi di miglioramento della qualità paesistica del contesto da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento.
6	<b>Uso tecnologico</b>	<b>fruizione e valorizzazione dei paesaggi circostanti</b>
6.1	infrastrutture e impianti anche per pubblici servizi che comportino trasformazione permanente del suolo inedito (art. 3 lettera e.3 del DPR 380/2001) comprese infrastrutture per il trasporto dell'energia o altro di tipo lineare (elettrorodotti, metanodotti, acquedotti)	Consentita la realizzazione di infrastrutture ed impianti. Le infrastrutture a rete possibilmente devono essere interrato. I progetti devono prevedere la sistemazione paesaggistica dei luoghi post operam con eventuali misure di mitigazione degli effetti ineliminabili sul contesto circostante e la realizzazione degli interventi è subordinata alla contestuale sistemazione paesaggistica prevista.
6.2	installazione di impianti ricetrasmittenti (torri e tralicci) e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (art. 3 comma 1 lettera e.4 del DPR 380/2001)	Consentiti solo nelle aree già impegnate o destinate a impianti e servizi pubblici generali. La relazione paesaggistica dovrà fornire gli elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica in particolare in relazione alla modificazione dell'assetto percettivo, scenico e panoramico, alle modificazioni del profilo naturale dei luoghi e alla eliminazione delle relazioni visive, storico culturali e simboliche e prevedere adeguate azioni di compensazione degli effetti ineliminabili dell'intervento da realizzare all'interno dell'area di intervento o ai suoi margini. Sono comunque consentiti gli impianti con impatto minimo o trascurabile sul paesaggio di cui all'articolo 6 comma 4 del DL 133/2014 convertito in legge 164/2014.
6.3	<b>Impianti per la produzione di energia areali con grande</b>	Consentiti solo nelle aree già impegnate o destinate a impianti e servizi pubblici generali. La relazione paesaggistica dovrà fornire

## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

## CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi - Articolo 33 Reti, infrastrutture e servizi

	impatto territoriale compresi quelli alimentati da fonti di energia rinnovabile (FER) di cui all'autorizzazione Unica" di cui alla parte II, articolo 10 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", allegate d.lgs. 10 settembre 2010.	gli elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica in particolare in relazione dell'assetto percettivo, scenico e panoramico e prevedere adeguate misure di mitigazione secondo quanto indicato nelle Linee Guida.
6.4	Impianti per la produzione di energia di tipo verticale con grande impatto territoriale compresi gli impianti per cui è richiesta l'autorizzazione Unica di cui alla parte II, articolo 10 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", allegate d.lgs. 10 settembre 2010.	Consentiti solo nelle aree già impegnate o destinate a impianti e servizi pubblici generali. La relazione paesaggistica dovrà fornire gli elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica in particolare in relazione dell'assetto percettivo, scenico e panoramico e prevedere adeguate misure di mitigazione secondo quanto indicato nelle Linee Guida.
6.5	Impianti per la produzione da fonti di energia rinnovabile (FER) di tipo areale e/o verticale con impatto basso di cui alla parte II articolo 12 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" allegate al d.lgs. 10 settembre 2010.	Consentiti
6.6	Impianti per la produzione da fonti di energia rinnovabile (FER) di tipo areale e/o verticale integrati a strutture esistenti con impatto minimo o trascurabile sul paesaggio di cui alla parte II articolo 12 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" allegate al d.lgs. 10 settembre 2010.	Sono consentiti gli impianti aderenti o integrati nei tetti degli edifici. Inoltre, la superficie dell'impianto non deve essere superiore a quella del tetto sul quale viene realizzato.
7	Uso infrastrutturale	Sviluppo e fruizione anche visiva del territorio nel rispetto del patrimonio naturale e culturale
7.1	manufatti di servizio alla viabilità	Consentiti se compatibili con la tutela delle visuali
7.2	nuove infrastrutture	Sviluppo e fruizione anche visiva del territorio nel rispetto del patrimonio naturale e culturale
7.2.1	viabilità locale	Consentita
7.2.2	nuovi tracciati ferroviari	Consentiti. La relazione paesaggistica dovrà fornire elementi di valutazione sulle modificazioni dell'assetto percettivo scenico e panoramico e sulle modificazioni del profilo naturale dei luoghi e
7.2.3	grande viabilità	

		prevedere adeguate azioni di compensazione degli effetti ineliminabili dell'intervento da realizzare all'interno dell'area di intervento o ai suoi margini. Nelle zone interessate dai tracciati storici la realizzazione è subordinata al recupero e alla valorizzazione dei beni archeologici e storico monumentali presenti.
7.2.4	viabilità di servizio all'attività agricola o ad altre attività con essa compatibile	Consentiti se compatibili con la funzionalità delle infrastrutture esistenti
7.2.5	percorsi pedonali e sentieri naturalistici	Consentiti se compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura esistente
7.2.6	piste ciclabili	Consentiti se compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura esistente
7.2.7	parcheggi e piazzole di sosta	Consentite le piazzole di sosta. Per la realizzazione di parcheggi la relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità degli interventi con il paesaggio circostante, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico. Deve inoltre contenere proposte di mitigazione e prevedere sistemazioni paesistiche di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano o rurale. Nelle zone interessate dai tracciati storici la realizzazione è subordinata al recupero e alla valorizzazione dei beni archeologici e storico monumentali presenti.
7.3	infrastrutture di trasporto esistenti	Riqualificazione e valorizzazione dei tracciati esistenti, fruizione anche visiva dei paesaggi circostanti
7.3.1	Adeguamenti	Si applica l'articolo 14. La relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità degli interventi con il paesaggio circostante, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico. Deve inoltre contenere proposte di mitigazione e prevedere sistemazioni paesistiche di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano o rurale.
7.3.2	potenziamento rete viaria e ferroviaria esistente	Nelle zone interessate da tracciati storici deve essere effettuato il recupero e la valorizzazione dei beni archeologici presenti e possono prevedere la messa in luce del l'antico tracciato viario e del suo basolato e in questo caso l'eventuale modificazione del tracciato in uso.
7.4	grandi infrastrutture a servizio della mobilità	Riqualificazione e valorizzazione delle infrastrutture esistenti nel rispetto del contesto urbano o rurale
7.4.1	porti e aeroporti	Sono consentiti solo nelle aree individuate negli strumenti urbanistici. La relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità con il paesaggio circostante, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico. Deve inoltre contenere proposte di mitigazione e prevedere sistemazioni paesistiche di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contest urbano o rurale. Nelle zone interessate da beni di interesse storico archeologico deve essere effettuato il recupero e la valorizzazione dei beni archeologici presenti e possono prevedere la messa in luce del l'antico tracciato viario e del suo basolato e in questo caso l'eventuale modificazione delle infrastrutture da realizzare.
7.4.2	nod di scambio	



## Scheda di piano

### PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) vigente

- Variante Generale al vigente Piano Regolatore approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.° 324 del 22/05/2007

Ambito comunale **ZAGAROLO**

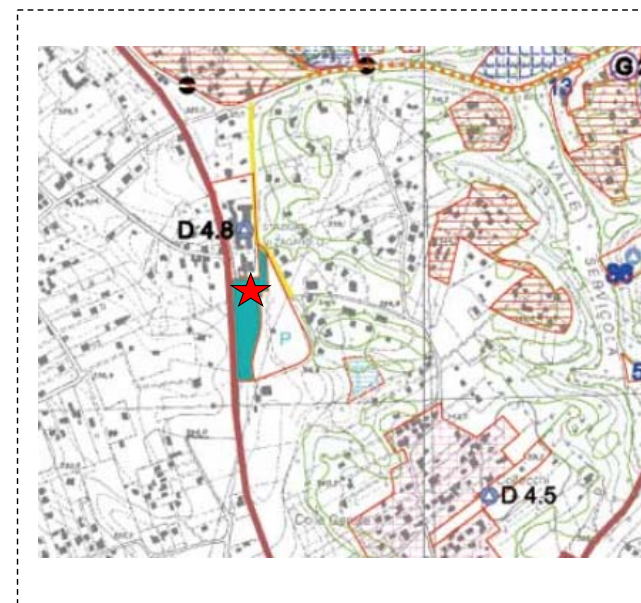
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO UNICO

Art.13: zona F- servizi

La zona **F** comprende le aree, edificate o non, su cui confermare o prevedere impianti, attrezzature od infrastrutture a rete, sia pubblici che privati, destinati prevalentemente ad uso pubblico e che possono risultare, in taluni casi, gestiti da privati tramite concessione, permanendo gli immobili di proprietà pubblica. Si tratta di aree che sono dislocate, nella gran parte, nel centro urbano ed anche nelle colline ad esso circostanti in modo da tener conto degli insediamenti di edilizia residenziale che interessano in modo diffuso questi territori. Le funzioni ospitate sono diverse e di seguito vengono elencate:








- **F1** per edifici pubblici, esistenti o previsti, destinati all'istruzione;
- **F2.1** di interesse comune, quali: sede comunale, chiese, centri polifunzionali e simili in prevalenza, ma non in via esclusiva, a gestione pubblica;
- **F2.2** di interesse generale, quali: struttura cimiteriale, depuratori e simili;
- **F3.1** per il verde pubblico attrezzato comprendente la sistemazione ambientale;
- **F3.2** per impianti sportivi pubblici;
- **F4** per attrezzature sportive private;
- **F5 - P - Parcheggi Pubblici.**

Appartengono alla stessa zona gli spazi per la sosta ed anche le aree per la viabilità, compresi i nodi viari da sottoporre a interventi di riqualificazione e riprogettazione, per i quali ultime viene operata, nell'elaborato grafico di progetto, la distinzione tra i tratti viari esistenti, quelli da adeguare e quelli di nuova realizzazione.



### PRG Vigente

#### LEGENDA

ZONA F per servizi	
	F1 per istruzione
	F2.1 per servizi di interesse comune ←
	F2.2 per servizi generali
	F3.1 per verde pubblico attrezzato a parco naturale
	F3.2 per impianti sportivi
	F4 per attrezzature sportive private
	F5 per parcheggi

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 140 ca.
Superficie sedime:	mq 97,50 ca.
Superficie utile lorda:	mq 195 ca.
Superficie netta:	mq 156 ca.
Volume fuori terra:	mc 650 ca.

#### Parametri edilizi

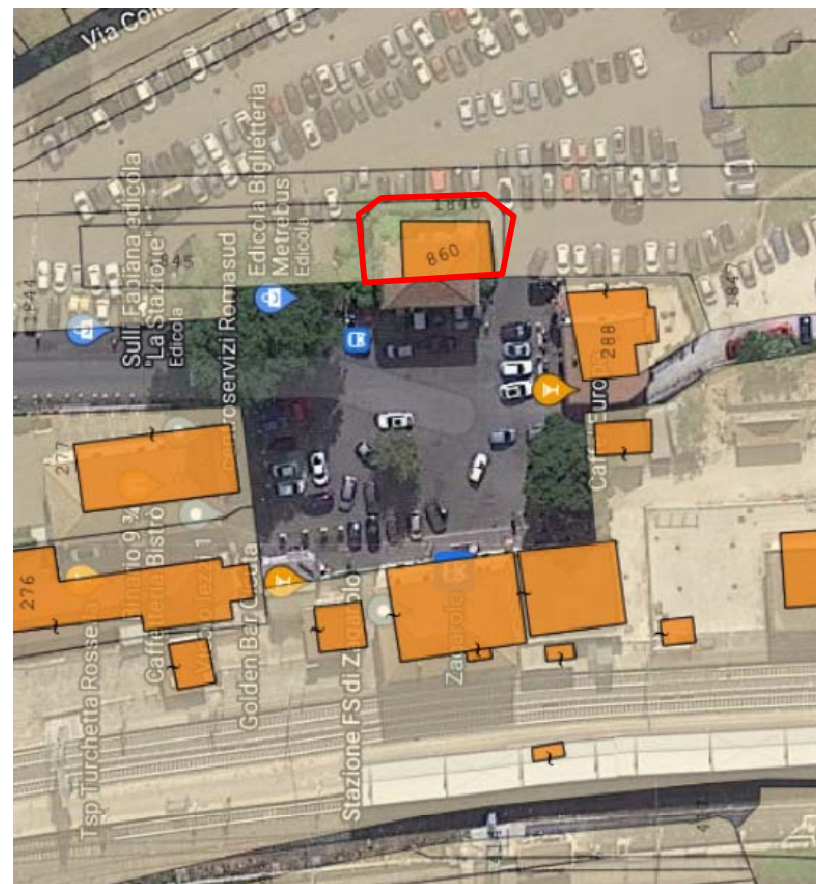
Incidenza media della muratura 20% della s.u.l.

#### Nuovi usi

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

#### Tipologie di intervento

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



#### STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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



**AVVISO DI GARA  
CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, migliona, 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](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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



## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

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

### Soggetti coinvolti

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

### Altre forme di partnership

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

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

## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

#### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

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

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

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

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

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

#### Così come

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

#### Oppure misure specifiche

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

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

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

## 6. Appendice

### 6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

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

**In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione di una Dichiarazione Comune di Intenti tra Agenzia del Demanio e il Comune di Zagarolo**, in data 24/11/2023, n. prot. 13884 per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse.

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

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

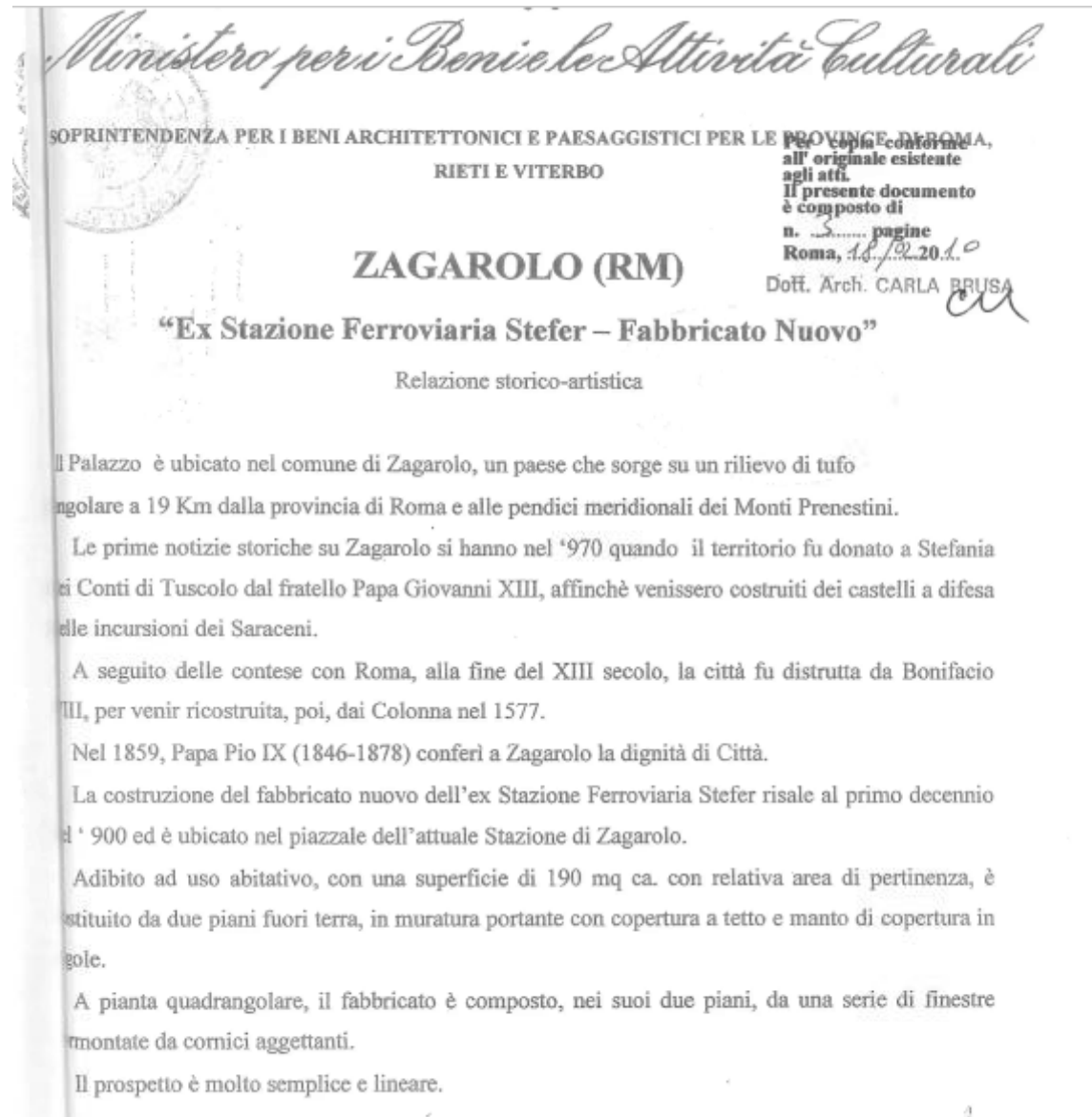


## 6. Appendice

### 6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

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

- Vincolo di interesse storico artistico, emesso dal Ministero della Cultura – Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici del Lazio ai sensi dell'art. 10 co. 1 D.Lgs. 42/2004, con Decreto del 05/10/2010.
- I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sul bene riconosciuto di interesse culturale, dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del Ministero della Cultura, ai sensi dell'art. 21 co. 4 del D.Lgs 42/2004.
- **Il Parere favorevole alla concessione del bene denominato «ex Stazione Stefer di Zagarolo» è stato richiesto con nota prot. n. 11328 del 10/10/2023 al Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004**



## 6.2 Focus indicazioni progettuali

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

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

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

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

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

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

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento (PTPR, Capo II, art.33):
  - E' consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture;
  - Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%;
  - Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante.

- Sulla base dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nella zona in cui è ubicato l'ex stazione ferroviaria è consentita la realizzazione di svariate funzioni (PTPR, Capo II, art.33, tab B), tra cui:
  - **laboratori artigianali** (Conservazione delle attività esistenti se compatibili con la funzionalità della infrastruttura punto 4.1);
  - **strutture commerciali e terziarie** (Conservazione delle attività esistenti se compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria e delle visuali che da esse si godono- punto 4.2);
  - **insediamenti turistici e alberghieri** (Conservazione degli usi compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura viaria e delle visuali che da esse si godono – punto 5.1);
  - **attrezzature di ristoro e soccorso** (Fruizione e valorizzazione del tracciato viario - punto 5.2);
  - **strutture scientifiche e centri culturali e di culto, musei, attività didattiche e parchi avventura** (Riqualificazione del tracciato viario e valorizzazione dei paesaggi circostanti punto 5.4).

▪ Si riportano di seguito - a titolo di spunto ed esempio - alcune nuove funzioni, che potrebbero essere svolte nell'ex stazione Stefer di Zagarolo:

- **Infopoint** a servizio del turismo, dedicato specialmente ai fruitori del turismo lento (camminatori e ciclisti), impegnati in percorsi ed itinerari di carattere culturale, naturalistico e/o religioso, nel territorio compreso tra i Castelli Romani e i Monti Prenestini: presso l'infopoint potrebbero essere distribuiti dépliant, mappe e materiali informativi e divulgativi che promuovano il territorio la sua storia e le sue ricchezze.
- Con il medesimo fine della promozione del territorio, all'infopoint potrebbe essere associata **eventi culturali ed enogastronomici**, con la possibilità di collaborazione di associazioni attive nel Comune e nell'intero Territorio circostante. Eventi per la conoscenza e promozione delle attività artigianali, di ristorazione e produttori locali;
- Aule a servizio della comunità quale laboratorio per corsi e didattica.
- Lo spazio esterno potrebbe inoltre ospitare un parcheggio con sistema di noleggio automatico delle biciclette, inteso come **piccolo snodo di scambio intermodale**; l'ubicazione della ex Stazione ferroviaria risulta infatti particolarmente idonea come punto di partenza per escursioni in bicicletta con partenza e ritorno da Roma (in auto o in treno) in giornata.





# CITTÀ DI ZAGAROLO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Sito: [www.comunedizagarolo.it](http://www.comunedizagarolo.it) - Email: [protocollo@pec.comunedizagarolo.it](mailto:protocollo@pec.comunedizagarolo.it)

Piazza G. Marconi, 3 - C.a.p. 00039 Tel. 0695769001, Fax 0695769208

C.F. 85003290583, P.I. 2145581001

## AREA IV<sup>A</sup> PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA SETTORE EDILIZIA PRIVATA E PATRIMONIO

### IL CAPO AREA

**Vista** la domanda presentata in data 29/08/2023 prot. 14907 dalla **AGENZIA DEL DEMANIO Direzione Regionale Lazio**, Via Piacenza, 3 – 00184 Roma, con la quale si richiede un certificato di destinazione urbanistica per il terreno distinto in catasto al Foglio **70** p.lla **860/1846**.

#### Visto:

- il decreto Legislativo 22.01.2004, n.° 42;
- la Variante Generale al vigente Piano Regolatore approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.° 324 del 22/05/2007;
- la Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 “approvazione PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)”
- l’art. 107, comma 3°, lettera h) del Decreto Legislativo 18.08.2000, n° 267;
- l’art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- il Verbale di deliberazione della Giunta Comunale N. 122 del 25/09/2014 - OGGETTO: ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO IN LOCALITÀ COLLE DEL PERO, COLLE MAINELLO, SANTA APOLLARIA E ZONE LIMITROFE PER LA REALIZZAZIONE DELLA SOTTOZONA B2.1B.
- l’esenzione dei bolli ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, artt. 4 e 17 dell’allegato B – Tabella, nonché da diritti di segreteria ai sensi della L. 8 giugno 1962, n. 604, tabella D, Norme speciali, punto 7”.

### CERTIFICA

Che il terreno distinto in catasto al foglio n° 70 particelle sopra richiamate e è classificato:

- in quanto alla Variante di P.R.G. Approvata con D.G.R.n. 324/07:

**Zona “F” a servizi sottozona “F2.1” di interesse comune, quali: sede comunale, chiese, centri polifunzionali e simili in prevalenza, ma non in via esclusiva, a gestione pubblica.**

**La zona F comprende le aree, edificate o non, su cui confermare o prevedere impianti, attrezzature od infrastrutture a rete, sia pubblici che privati, destinati prevalentemente ad uso pubblico e che possono risultare, in taluni casi, gestiti da privati tramite concessione, permanendo gli immobili di proprietà pubblica.**

**Si tratta di aree che sono dislocate, nella gran parte, nel centro urbano ed anche nelle colline ad esso circostanti in modo da tener conto degli insediamenti di edilizia residenziale che interessano in modo diffuso questi territori.**

- in quanto al Piano Paesaggistico Regionale: TAV A Sistemi del Paesaggio Insediativo, **Reti Infrastrutture e Servizi**. TAV B Aree urbanizzate del PTPR

Il presente certificato è rilasciato in carta libera/bollo per gli usi consentiti dalla legge, sulla base degli atti d’ufficio, fatti salvi eventuali vincoli di uso civico.

**IL CAPO IV<sup>A</sup>AREA**  
Arch. Di Girolamo Erasmo





# CITTÀ DI ZAGAROLO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Sito: [www.comunedizagarolo.it](http://www.comunedizagarolo.it) - Email: [protocollo@pec.comunedizagarolo.it](mailto:protocollo@pec.comunedizagarolo.it)

Piazza G. Marconi, 3 - C.a.p. 00039 Tel. 0695769001, Fax 0695769208

C.F. 85003290583, P.I. 2145581001

AREA IV^ PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA  
UFFICIO SETTORE EDILIZIA PUBBLICA PRIVATA PATRIMONIO

## IL CAPO AREA

**Oggetto:** attestazione di non sussistenza di usi civici per i terreni censiti in catasto al **Foglio 70 p.IIa 860/1846**.

**INESISTENZA DEL DIRITTO DI USO CIVICO e CHE IL TERRENO NON È STATO PERCORSO DAL FUOCO (L.353/00).**

**Vista** la domanda presentata in data 29/08/2023 prot. 14907 dalla **AGENZIA DEL DEMANIO Direzione Regionale Lazio**, Via Piacenza, 3 – 00184 Roma, con la quale si richiede l'attestazione di inesistenza del Diritto di Uso Civico sull'area in oggetto;

**Vista** la legge 16/06/ 1927 n. 1766;

**Visto** il R.D. 26/02/28, n. 332;

**Visto** il D.P.R. 24/07/77, n. 616;

**Visto** il T.u.e.l. 267/2000;

## **SI ATTESTA**

Che Il terreno ubicato nel Comune di Zagarolo e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Foglio n. 70 particella **particella 860-1846**

**E' DA CONSIDERARSI:**

**esente da diritti di Uso Civico**

Il presente attestato non sostituisce il rituale certificato di esistenza di Uso Civico, per il quale può essere rilasciato solo dal competente Ufficio Regionale degli Usi Civici e che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni e pertanto non sussiste su di esso alcun vincolo ai sensi della citata legge 353/2000; che il Comune di Zagarolo ha attivato per la zona il "Catasto Incendi" previsto dalla citata normativa, ma ad oggi non rilascia ancora nessun tipo di certificazione;

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Cordiali saluti

**IL CAPO IV^AREA**

Arch. Di Girolamo Erasmo

Ufficio S.p.A. -  
Sopr. Reg. 2

AGENZIA DEL DEMANIO  
FILIALE LAZIO  
Protocollo N° 5430  
Data 23.03.2010



*tommi sopra...*  
*Volentieri!*

FILIALE LAZIO		
	A	C
D		
PA RM		
PA LZ		
TE RM		
TE LZ	X	
BD		
SS		
G		
VD		

# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO

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 l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

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

VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296";

VISTO il D.P.C.M. del 01.07.2008 con il quale si conferisce all'ing. Luciano Marchetti l'incarico di funzione dirigenziale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;

VISTA la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del D.Lgs.vo 42/2004 e s.m.i. e D.D.G. 06.02.2004 presentata dall'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio e pervenuta in data 05.08.2008, prot. n. 10937;

VISTO l'interesse storico artistico riconosciuto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Viterbo e Rieti del 08.10.2008, prot. n. 4088/B;

VISTA la relativa proposta di tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Viterbo e Rieti del 11.11.2008, prot. n. 727;

VISTA la nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo del 17.11.2009, prot. n. 19372;

VERIFICATA l'erronea identificazione catastale trascritta nel provvedimento di tutela diretta del 28.01.2009;

RITENUTO che l'immobile denominato "Ex Stazione Ferroviaria S.T.E.F.E.R. - fabbricato nuovo", sito in provincia di Roma, comune di Zagarolo, Via della Stazione, s.n.c., distinto in catasto al foglio 70, part.IIa 860 (c.f.) e 1846 (c.t.), confinante con le part.IIe 1847 e 1845 (c.t.) e con Piazza della Stazione come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata:

## DECRETA

l'immobile denominato "Ex Stazione Ferroviaria S.T.E.F.E.R. - fabbricato nuovo", sito in Zagarolo (RM), Via della Stazione, s.n.c., meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Zagarolo.

Il presente decreto che sostituisce integralmente il provvedimento di tutela diretta del 28.01.2009 è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene. Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, secondo le modalità di cui alla L. 6.12.1971 n. 1034, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

ROMA, 05 FEB. 2010

9319

COMUNE DI ROMA  
SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Appalti e Contratti - Ufficio Messì  
01 MAR 2010  
55483  
SCI.....



IL DIRETTORE REGIONALE  
(Mario Lolli Ghetti)

COMUNE DI ZAGAROLO (RM)  
 Fg. 70 part.lla 860 - 1846

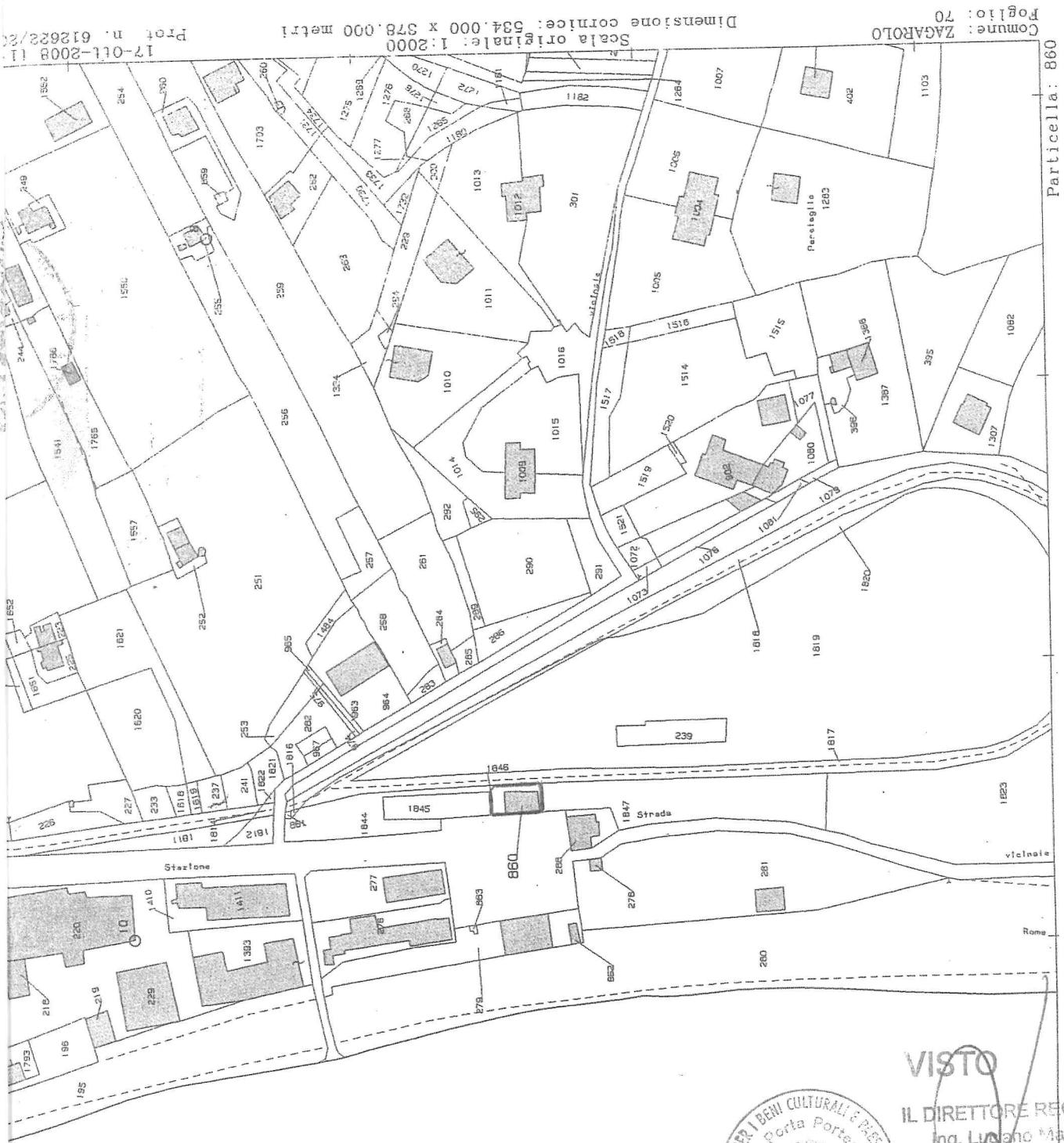


Visto:  
 IL SOFIAVITANTE  
 Arch. Anna Maria Alfani



Il Relatore:  
 Dott. Arch. CARLA BRUSA

VISTO  
 IL DIRETTORE REGIONALE  
 Ing. Luciano Marchetti



Comune: ZAGAROLO  
 Foglio: 70  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 17-011-2008 II  
 Prot. n. 612622/2





# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE  
RIETI E VITERBO

PROVINCIA DI ROMA,  
Per copia conforme  
all'originale esistente  
agli atti.

Il presente documento  
è composto di

n. 3..... pagine

Roma, 18/02/2010

## ZAGAROLO (RM)

Dot. Arch. CARLA BRUSA

### “Ex Stazione Ferroviaria Stefer – Fabbricato Nuovo”

Relazione storico-artistica

Il Palazzo è ubicato nel comune di Zagarolo, un paese che sorge su un rilievo di tufo angolare a 19 Km dalla provincia di Roma e alle pendici meridionali dei Monti Prenestini.

Le prime notizie storiche su Zagarolo si hanno nel '970 quando il territorio fu donato a Stefania dei Conti di Tuscolo dal fratello Papa Giovanni XIII, affinché venissero costruiti dei castelli a difesa dalle incursioni dei Saraceni.

A seguito delle contese con Roma, alla fine del XIII secolo, la città fu distrutta da Bonifacio VIII, per venir ricostruita, poi, dai Colonna nel 1577.

Nel 1859, Papa Pio IX (1846-1878) conferì a Zagarolo la dignità di Città.

La costruzione del fabbricato nuovo dell'ex Stazione Ferroviaria Stefer risale al primo decennio del '900 ed è ubicato nel piazzale dell'attuale Stazione di Zagarolo.

Adibito ad uso abitativo, con una superficie di 190 mq ca. con relativa area di pertinenza, è costituito da due piani fuori terra, in muratura portante con copertura a tetto e manto di copertura in tegole.

A pianta quadrangolare, il fabbricato è composto, nei suoi due piani, da una serie di finestre montate da cornici aggettanti.

Il prospetto è molto semplice e lineare.

VISTO: IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Annamaria AFFRANCO



IL RELATORE  
Arch. Carla BRUSA

VISTO

IL DIRETTORE REGIONALE  
Ing. Luciano Marchetti





Ho notificato l'atto all'Agente del Demanio,  
Filiale Loro, in Via Picenze 3 Roma  
conseguendolo al Sig. Agostini Giacomo  
incaricato al ritiro

Roma 12.3.2010



NOTIFICATORE  
ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Francesco Altarocca

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

Direzione Territoriale Lazio

Roma, *data del protocollo*

E p.c.

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

Al Comune di Zagarolo  
Piazza Guglielmo Marconi  
[protocollo@pec.comunedizagarolo.it](mailto:protocollo@pec.comunedizagarolo.it)

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

Alla Direzione Centrale Strategie  
Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione  
ROMA  
[dg.dsi.strategieimmobiliariinnovazione@agenziademanio.it](mailto:dg.dsi.strategieimmobiliariinnovazione@agenziademanio.it)

**Oggetto: Immobile di proprietà dello Stato, sito in *Zagarolo (RM)*, via della Stazione s.n.c., denominato “RMD0446 ex Stefer - stazione nuova” - Autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004, alla concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell’art. 57-bis D.Lgs. n. 42/2004 - URGENTE**

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



turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori, anche attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato.

VALORE PAESE ITALIA si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale e di valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e metereologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali UNESCO, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici.

Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Case Cantoniere, Ferrovie Storico Turistiche.

Nello specifico il bene in oggetto riguarda il progetto a rete **“Cammini e Percorsi”**.

Si ricorda che tra le molteplici azioni di sviluppo, l'Agenzia del Demanio ha avviato, in collaborazione con Invitalia, ANCI/FPC, l'allora MiBACT (oggi MIC) e altri soggetti pubblici e privati interessati, il progetto “Valore Paese – DIMORE”, per la valorizzazione dei beni immobili pubblici, di proprietà dello Stato e di altri Enti, localizzati sul territorio nazionale in tessuti storici e paesaggistici di qualità, mete turistiche e culturali affermate o potenziali che presentano una ricchezza di storia, tradizione e prodotti locali.

In linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, con gli obiettivi di policy in corso di discussione nell'ambito della politica di coesione 2021-2027 e con il Piano Strategico per lo Sviluppo del Turismo 2017-2022, il progetto “Valore Paese – DIMORE” mira al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano.

Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria

creativa, innovazione, enogastronomia. L'elemento distintivo del network consiste nella specifica forma di ospitalità che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri, presuppone l'offerta di specifici servizi culturali, costitutivi dello stesso brand e strettamente connessi all'unicità dell'immobile e del suo contesto di riferimento.

Con gli Enti Locali proprietari dei suddetti beni, l'Agenzia e gli altri partner promotori hanno avviato un percorso di proficua collaborazione, finalizzato all'attuazione e al completamento dei programmi di valorizzazione presentati per ciascuno dei compendi immobiliari candidati e già selezionati per l'iniziativa.

Nell'ambito del progetto "Valore Paese – DIMORE", è stata definita una particolare tipologia di network turistico-ricettivo, ispirata ad un modello rispettoso del paesaggio e in linea con le identità territoriali e con la salvaguardia dell'ecosistema ambientale, che nei contesti prescelti emerge per assoluta bellezza e massima fragilità, comprendente immobili riconducibili alla tipologia "Fari, torri ed edifici costieri" ed è stato, pertanto, avviato il progetto "Valore Paese – FARI".

Tale progetto comprendente beni di proprietà dello Stato che l'Agenzia del Demanio e il Ministero della Difesa, tramite Difesa Servizi S.p.A., propongono al mercato per lo sviluppo di una forma di turismo sostenibile, insolita, legata alla cultura dell'ambiente costiero e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo, come già accade in Croazia, Spagna e Francia.

Successivamente l'Agenzia del Demanio, in collaborazione con l'allora MiBACT (MIC), l'allora MIT (oggi MIMS) e ANAS S.p.A., nell'ambito del Protocollo di Intesa sottoscritto in data 16 dicembre 2015, favorirà lo sviluppo di ulteriori iniziative a rete che coinvolgano beni appartenenti allo Stato e ad altri Enti Pubblici, situati lungo percorsi di tipo storico-religiosi (Via Appia – Regina Viarum; Via Francigena; Cammino di Francesco; Cammino di San Benedetto; Cammino Celeste; Cammino Micaelico; Via Lauretana; Regio Tratturo Pescasseroli Candela e Regio Tratturo Magno) e ciclo-pedonale (es. VEnTO; Sole; Acquedotto Pugliese; Ciclovia Alpe Adria; Ciclovia Adriatica).

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che



coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

A partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei *Progetti a Rete* sopra richiamati e sviluppato nel quadro del PST 2017-2022, è interesse dei partner istituzionali avviare una collaborazione tecnico-operativa finalizzata alla elaborazione di un programma comune, sotto il brand *Valore Paese ITALIA*, volto a strutturare e consolidare reti tematiche accumulate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di interesse storico-artistico e paesaggistico, coniugando turismo, cultura, ambiente e mobilità dolce e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato.

Tale affidamento potrà essere valutato attraverso la 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).

Premesso quanto sopra, si precisa che il compendio di cui trattasi è catastalmente identificato come segue:

<i>Ufficio Provinciale di:</i>		<b>Roma</b>		
<i>Comune di:</i>		<b>Zagarolo</b>		
<i>Catasto Terreni</i>				
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	
70	860	Ente urbano	96	
70	1846	Ente urbano	99	
<i>Catasto Fabbricati</i>				
Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
70	860-1846	A/3	8 vani	€ 557,77

Tale bene nel **P.R.G** vigente del Comune di Zagarolo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.° 324 del 22/05/2007, ricade in Zona Zona "F" a servizi sottozona "F2.1"– "di interesse comune, quali: sede comunale, chiese, centri polifunzionali e simili in prevalenza, ma non in via esclusiva, a gestione pubblica. La zona F comprende le aree, edificate o non, su cui confermare o prevedere impianti, attrezzature od infrastrutture a rete, sia pubblici che privati, destinati prevalentemente ad uso pubblico e che possono

risultare, in taluni casi, gestiti da privati tramite concessione, permanendo gli immobili di proprietà pubblica. Si tratta di aree che sono dislocate, nella gran parte, nel centro urbano ed anche nelle colline ad esso circostanti in modo da tener conto degli insediamenti di edilizia residenziale che interessano in modo diffuso questi territori.

È indicato, altresì, nel Piano Paesaggistico Regionale: TAV A Sistemi del Paesaggio Insediativo, Reti Infrastrutture e Servizi. TAV B Aree urbanizzate del PTPR

Con provvedimento del 5/02/2010 emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, il bene in argomento è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 co, 1 , D.Lgs. n. 42/2004. (allegato 1 Vincolo).

Il complesso è costituito da un lotto di terreno di mq 140, nel quale sorge n° 1 fabbricato di due piani fuori terra, a pianta rettangolare in muratura portante e copertura a tetto e manto di copertura in tegole, facente parte della vecchia linea Roma-Fiuggi-Frosinone tratta Comune di Zagarolo, dismessa.

La superficie utile lorda è pari a mq 195. Originariamente destinato a stazione ferroviaria, attualmente è in completo stato di abbandono.

Elementi a corredo della richiesta di autorizzazione previste dall'art. 57 bis D.Lgs. n. 42/2004:

**a. Riferimenti urbanistici**

P.R.G vigente del Comune di Zagarolo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.° 324 del 22/05/2007, ricade in Zona Zona "F" a servizi sottozona "F2.1"– "di interesse comune, quali: sede comunale, chiese, centri polifunzionali e simili in prevalenza, ma non in via esclusiva, a gestione pubblica. La zona F comprende le aree, edificate o non, su cui confermare o prevedere impianti, attrezzature od infrastrutture a rete, sia pubblici che privati, destinati prevalentemente ad uso pubblico e che possono risultare, in taluni casi, gestiti da privati tramite concessione, permanendo gli immobili di proprietà pubblica. Si tratta di aree che sono dislocate, nella gran parte, nel centro urbano ed anche nelle colline ad esso circostanti in modo da tener conto degli insediamenti di edilizia residenziale che interessano in modo diffuso questi territori.

#### **b. Programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene**

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, secondo le modalità definite dal piano urbanistico vigente del Comune di Zagarolo, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa, secondo le indicazioni e prescrizioni definite nel vincolo dalla Soprintendenza competente.

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 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.

#### **c. Obiettivi di valorizzazione**

Attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, l'investitore privato non grava il proprio progetto dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre questo Ente, oltre a percepire 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. La valorizzazione dell'immobile, in coerenza con il progetto **Cammini e Percorsi**, propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio,

anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità come richiesto nella proposta di valorizzazione.

Nell'ambito di CAMMINI E PERCORSI e attraverso il "turismo lento" possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico. Gli immobili che verranno inseriti nel progetto saranno riutilizzati attraverso l'insediamento di nuovi usi che, oltre a caratterizzarsi per la vocazione turistico-ricettiva, saranno, altresì, finalizzati a supportare il camminatore, il pellegrino e il ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi.

#### **d. Indicazione dei nuovi usi previsti**

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

Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

#### **e. Modalità di fruizione pubblica del bene:**

L'ipotesi progettuale dovrà garantire la fruibilità pubblica del bene ed essere in linea con la promozione del turismo lento, sia per gli spazi interni che esterni dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso e dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del



superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort “abitativo” generale.

In relazione al grado di trasformabilità dell’immobile e dell’intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/1989 (in attuazione alla L. n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

Resta inteso che la proposta selezionata nell’ambito della procedura di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all’approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela secondo normativa vigente. Pertanto in tale fase sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli specifici interventi.

Alla presente richiesta, si allegano i documenti contenenti in maniera dettagliata tutte le informazioni sinteticamente riportate sopra e altre informazioni utili relative al complesso in oggetto.

Per ogni esigenza o chiarimento, potrà essere contattato il referente dell’istruttoria dott.ssa Monia Di Corato al seguente numero 3351974981 e all’indirizzo di posta elettronica [monia.dicorato@agenziademanio.it](mailto:monia.dicorato@agenziademanio.it). Potrà inoltre essere contattato il Responsabile della U.O. arch. Chiara Margani della Direzione Regionale Lazio, al numero 3357631054 e e-mail: [chiara.margani@agenziademanio.it](mailto:chiara.margani@agenziademanio.it).

Si resta in attesa di ricevere il relativo provvedimento autorizzativo secondo il disposto di cui all’art. 57 bis del D.Lgs. 42/04.

Distinti saluti.

#### **ALLEGATI:**

- A.** *Dossier Valore Paese Italia*
- B.** *Scheda immobile di riferimento*

Il Direttore  
Maria Brizzo





A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Lazio

*Roma, data del protocollo*

Al Comune di Zagarolo (RM)  
Piazza Guglielmo Marconi, 3, 00039  
[urp@comunedizagarolo.it](mailto:urp@comunedizagarolo.it)  
[protocollo@pec.comunedizagarolo.it](mailto:protocollo@pec.comunedizagarolo.it)

**Oggetto: Lettera di intenti ex art. 15 L. n. 241/90 per l'avvio di una collaborazione istituzionale finalizzata alla valorizzazione a rete di immobili pubblici, di proprietà centrale e territoriale, situati lungo itinerari storici e ciclopedonali, per favorire, attraverso la mobilità dolce, il turismo lento, la scoperta e la promozione del territorio, con particolare riferimento all'immobile di proprietà dello Stato "RMD0446 – Ex stazione ferroviaria S.T.E.F.E.R." sita nel Comune di Zagarolo.**

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

***Premesso che***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Visti**

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;*
- l'Art. 61, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall'Art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;*
- l'Art. 65, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all'Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;*
- l'Art. 65, co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l'Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione*



*espressamente recepita dallo Statuto dell’Agenzia del demanio all’Art. 2, co. 3;*

- l’Art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001, n. 410 s.m.i. che disciplina la valorizzazione e l’utilizzazione a fini economici dei beni immobili di proprietà dello Stato tramite concessione o locazione ad investitori privati;*
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.ii.;*
- l’Art. 112 co. 4 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo il quale “lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, promuovendo altresì l’integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati”;*
- lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 dell’11 marzo 2010, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25 novembre 2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;*
- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021, pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;*
- la Delibera di Giunta Comunale con cui il Comune di Zagarolo ha approvato lo schema della presente lettera di intenti ed ha conferito mandato di sottoscrizione al Sindaco.*

**Quanto sopra premesso e visto, tra**

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

*e*

*il Comune di Zagarolo in persona del Sindaco pro tempore, Emanuela Panzironi*

## **Si conviene e si sottoscrive quanto segue**

### **Paragrafo 1**

*(Premesse)*

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

### **Paragrafo 2**

*(Oggetto)*

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

### **Paragrafo 3**

*(Portafoglio immobiliare)*

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

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

È, pertanto, garantita la facoltà delle Parti firmatarie di estendere l'ambito oggettivo della presente lettera di intenti, ricomprendendo nel perimetro immobiliare di cui al presente articolo anche beni di successiva individuazione, tra quelli localizzati sul territorio di riferimento.

### **Paragrafo 4**

*(Impegni)*

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

- a. coordinare gli adempimenti di rispettiva competenza, in modo da garantire la massima efficacia nell'attuazione e finalizzazione dei singoli processi di valorizzazione avviati;
- b. garantire il collegamento con gli altri Soggetti Istituzionali interessati, a partire dalle Amministrazioni Statali e da qualunque altro Soggetto Pubblico o privato coinvolto nel progetto;

- c. fornire, ciascuno per le rispettive competenze, idoneo supporto specialistico nelle analisi di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle singole operazioni, mettendo a disposizione tutte le informazioni e la documentazione tecnico-amministrativa preesistente.

#### **4.a Impegni assunti dall’Agenzia del Demanio**

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

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

#### **4.b Impegni assunti dal Comune di Zagarolo**

L’Ente si impegna a:

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

## **Paragrafo 5**

*(Gruppo di lavoro)*

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

## **Paragrafo 6**

*(Comunicazioni)*

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

– per l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio:

E-mail: [dre.lazio@agenziademanio.it](mailto:dre.lazio@agenziademanio.it)

PEC: [dre\\_lazio@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_lazio@pce.agenziademanio.it)

– per il Comune di Zagarolo:

E-mail: [urp@comunedizagarolo.it](mailto:urp@comunedizagarolo.it)

PEC: [protocollo@pec.comunedizagarolo.it](mailto:protocollo@pec.comunedizagarolo.it)

## **Paragrafo 7**

*(Durata)*

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

## **Paragrafo 8**

*(Oneri Finanziari)*

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

## **Paragrafo 9**

*(Riservatezza e tutela dei dati personali)*

Tutti i dati, documenti o altri materiali che verranno scambiati tra le Parti dovranno essere considerati come "informazioni riservate", ove qualificati come tali dalla Parte che li comunica.



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

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

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

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

#### **ALLEGATI:**

**A. Presentazione VALORE PAESE ITALIA**

**B. Information Memorandum immobile "Ex Stazione ferroviaria S.T.E.F.E.R."**

*la presente Lettera di Intenti è firmata digitalmente ai sensi dell'Art. 15, co. 2-bis L. 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.*

Letto, confermato e sottoscritto  
Per l'Agenzia del Demanio

Letto, confermato e sottoscritto  
Per il Comune di Zagarolo

Il Direttore Regionale  
Maria Brizzo

Il Sindaco  
Emanuela Panzironi



EMANUELA  
PANZIRONI  
24.11.2023  
08:13:31  
UTC