



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



INFORMATION MEMORANDUM 2026

per procedura di Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017

Ex casa cantoniera di Mengara, Gubbio (PG) - UMBRIA

Indice

Premessa	pag. 4
-----------------	--------

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico	pag. 12

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag. 14
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 15
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 16
3.4 Documentazione fotografica	pag. 17
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 18
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 19
3,7 Sistema sociale	pag. 13

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 21
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 22
4.3 Percorso amministrativo	pag. 23
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 24
4.5.. Informazioni e link utili ETS - RUNTS	pag. 26

6. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 27
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 28

Premessa

- L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni in corso, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale;
- Tra gli obiettivi dell'Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare agli ETS, al fine di recuperare il patrimonio dismesso con un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, così da favorire lo sviluppo sul territorio nazionale di attività di interesse generale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato;
- l'art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017 dispone che *“I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni”*;



ENTI DEL TERZO SETTORE (ETS) è un'iniziativa avviata nel 2023, promossa dall'Agenzia, dedicata alla promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato, non utilizzati, da affidare a Enti del Terzo Settore, iscritti al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS) al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato.

La valorizzazione punta a favorire la realizzazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del D.Lgs. n. 117/2017, si intende dare vita ad un circuito di beni di interesse storico-artistico e paesaggistico che consenta di valorizzare il patrimonio pubblico, al fine di assicurarne la conservazione e l'apertura alla pubblica fruizione per attività di interesse sociale - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse sociale, culturale o religioso* - , in risposta ai bisogni locali, del bacino territoriale di riferimento, in coerenza con le politiche e la cultura del territorio, nel rispetto della storia dell'immobile e del sistema paesaggistico ambientale di riferimento;

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in:

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017, agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, 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, 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, nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta 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 ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete. Con particolare riferimento a

- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*
- *riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso una logica responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno del sociale, della cultura e dell'arte, della conoscenza e della salvaguardia ambientale. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.



1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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, anche in funzione dei vincoli previsti, delle prescrizioni indicate nella declaratoria di vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e 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. La realizzazione di progetto dovrà assicurare la corretta conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del bene. I nuovi usi attribuibili ai beni vincolati da valorizzare, nonché le modalità di intervento previste si dovranno collocare nell'ambito delle attività di interesse generale previste:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.

RITORNO PER IL TERRITORIO Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile, in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività, come indicato all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017, mettendo in evidenza il valore aggiunto del progetto in quanto interesse generale e sociale legato alle attività che si andranno a sviluppare - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse*. Sarà valutato ciò che la proposta avanza in termini di: a) ritorno per il territorio e risposta ai bisogni di interesse generale da argomentare con riferimento all'analisi del contesto e degli strumenti di programmazione vigenti; b) cooperazione e partecipazione, da mettere in evidenza per ciò che riguarda la costruzione di reti e le forme di collaborazioni; c) innovatività dei servizi/prodotti offerti, legata alla realizzazione delle attività e dei servizi innovativi proposti anche attraverso soluzioni digitali e tecnologia; d) fruibilità pubblica attraverso una programmazione che consenta al pubblico la fruizione del bene valorizzato.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, per realizzare sugli immobili interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004, che siano sostenibili e favoriscano la creazione di valore ambientale e sociale, nonché le specifiche azioni *"green friendly"* che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, 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 con riferimento 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 a favorire il recupero e riuso di immobili pubblici non utilizzati che presentano caratteri di valore culturale, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti di pianificazione territoriale e urbana, di programmazione sociale e di tutela, è possibile prevedere una gamma di nuove attività di interesse generale, tra quelle indicate all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017.

INTERVENTI E LE ATTIVITÀ che gli ETS possono svolgere e dunque i nuovi usi attribuibili ai beni vincolati di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia, da valorizzare dati in concessione agevolata sono:

- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;*
- *organizzazione e gestione di attività culturali di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività artistiche di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività ricreative di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;*
- *organizzazione e gestione di attività di interesse generale;*
- *organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*
- *riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

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.

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

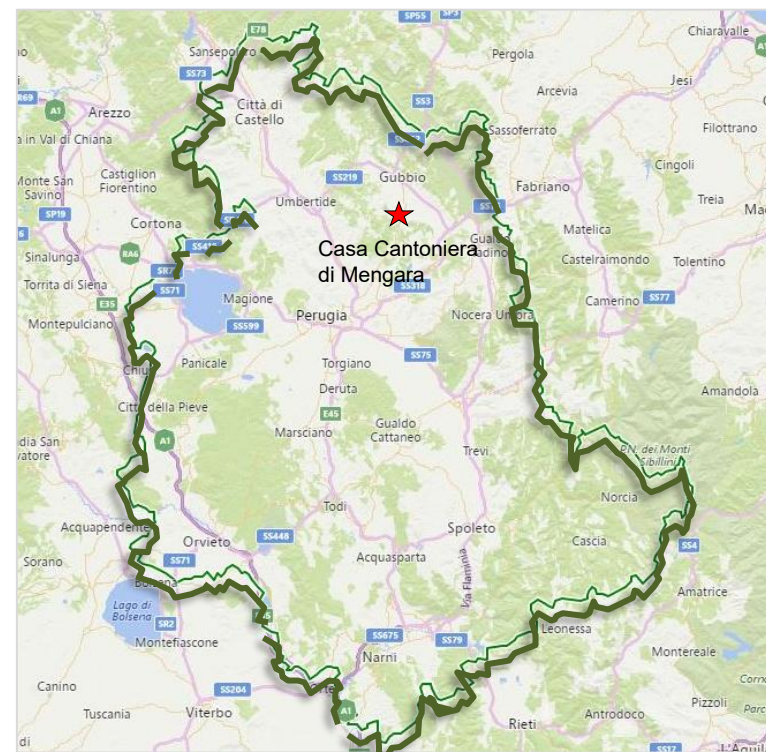
2.1 Contesto geografico

Regione Umbria

L'Umbria è una regione dell'Italia Centrale, si estende su di una superficie di oltre 8.450 kmq, comprende 92 Comuni presenti nei territori provinciali del capoluogo Perugia e della città di Terni.

Confinante con Marche, Toscana e Lazio, l'Umbria è l'unica regione dell'Italia peninsulare senza sbocchi sul mare. Il territorio è in prevalenza costituito da aree montuose (29,3% della superficie regionale) e collinari (70,7% della superficie regionale), dove abbondano le aree boschive (30% della superficie regionale) che, insieme ai diffusi oliveti, caratterizzano l'Umbria come regione “verde”.

L'Umbria è caratterizzata da uno stretto legame tra tradizione -cultura, qualità dell'ambiente, centri storici, arte del vivere, beni culturali, spiritualità – e innovazione d'impresa. Questo binomio fa dell'Umbria un polo di attrazione imprenditoriale irripetibile nel panorama mondiale.



★ Ex casa cantoniera di Mengara

Il territorio della provincia di Perugia si presenta prevalentemente montuoso, ma caratterizzato da ampie vallate come la val Tiberina e la valle Umbra e conche, come quelle di Gubbio e di Gualdo Tadino, ricoperto da ampi e rigogliosi boschi. I rilievi maggiori sono situati nel settore orientale, occupato dalla fascia settentrionale dell'Appennino Umbro-Marchigiano. Nel settore occidentale della provincia si estende il lago Trasimeno, il più vasto lago peninsulare italiano. Parte del territorio provinciale è classificato a medio rischio sismico. Oltre al Parco Nazionale dei Monti Sibillini, sono state istituite nella provincia vari parchi regionali: quelli del Monte Cucco e del Monte Subasio, che tutelano alcune porzioni del rilievo appenninico, quello di Colfiorito, a salvaguardia dell'omonimo altopiano carsico e della relativa zona umida, il parco fluviale del Tevere e quello del Lago Trasimeno. Le principali località, dopo il capoluogo, sono Foligno, Città di Castello, Spoleto, le città medioevali di Gubbio e Assisi, Bastia Umbra e Todi.

Gubbio è un comune con un'estensione molto vasta: è il 7° comune italiano per superficie territoriale, con ca. 526 kmq. Il comune conta ca. 30.000 abitanti ed è situato nella parte Nord-Est dell'Umbria, al confine con la regione Marche.



2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico

Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico

L'ex casa cantoniera è posta nel comune medioevale di Gubbio, Fraz. Mengara, lungo la S.R. 209 "Eugubina" (ex Strada Statale n. 298), importante arteria che collega il capoluogo comunale a quello regionale ed alla superstrada "E/45".

Gubbio è tra le più antiche città dell'Umbria, meravigliosamente conservata nei secoli e ricca di monumenti che testimoniano il suo glorioso passato. Dal punto di vista architettonico, rappresenta il capolavoro della civiltà medievale e della società due-trecentesca, articolata nelle corporazioni di arti e mestieri. Testimonianza delle sue antiche origini sono le Tavole Eugubine e il teatro romano situato appena fuori le mura.

Gubbio ospita capolavori architettonici che simboleggiano e richiamano la potenza di questa città-stato medievale, tra cui il palazzo dei Consoli (risalente al XIV secolo), simbolo della città e sede museale, la piazza Grande ed il palazzo Pretorio, oggi sede del Municipio.

Di grande interesse anche la Cattedrale (XII secolo), dedicata ai Santi Mariano e Giacomo, Santa Maria Nuova, al cui interno si trova la Madonna del Belvedere di Ottaviano Nelli, la chiesa di Sant'Agostino (XIII secolo) appena fuori le mura, San Pietro e la chiesa di Sant'Andrea o Monastero di San Marziale. La chiesa di San Domenico fu costruita dai Domenicani insediatisi nel vicino convento all'inizio del XIV secolo, sulla più piccola chiesa di San Martino, già esistente nel 1180.

Inoltre nella parte alta della città si trova il famoso "Palazzo Ducale", un unicum di architettura rinascimentale in una città prettamente medievale: il palazzo, detto anche "Palazzo dei Duchi di Urbino", sede di un importante museo nazionale.

Di grande interesse naturalistico, oltre all'area del Parco del Monte Cucco, la suggestiva Gola del Bottaccione.

Gola del Bottaccione



Città di Gubbio



Elementi di interesse ed emergenze del territorio

Nel contesto di **Gubbio**, le caratteristiche territoriali offrono diverse leve di attrattività specificamente coerenti con l'operatività degli Enti del Terzo Settore (ETS), in particolare per iniziative a forte impatto sociale, culturale e ambientale.

1. *Turismo lento e inclusivo*: la presenza di cammini spirituali, percorsi escursionistici e itinerari cicloturistici crea le condizioni ideali per progetti gestiti da ETS orientati al turismo responsabile e accessibile: accoglienza diffusa, ostelli sociali, strutture per pellegrini, servizi di accompagnamento per categorie fragili.
2. *Rigenerazione a vocazione sociale*: il contesto rurale e periurbano si presta a interventi di riuso temporaneo o permanente di immobili con finalità collettive: centri polifunzionali, spazi aggregativi, laboratori culturali o educativi, cohousing solidale, anche in collaborazione con enti pubblici.
3. *Educazione ambientale e sostenibilità*: la qualità del paesaggio naturale consente lo sviluppo di attività legate a: educazione ambientale; agricoltura sociale; progetti di tutela del territorio e biodiversità. Gli ETS possono qui svolgere un ruolo attivo nella sensibilizzazione e gestione sostenibile delle risorse locali.
4. *Inclusione lavorativa e filiere locali*: il radicamento delle produzioni tipiche favorisce iniziative di inserimento socio-lavorativo (cooperative sociali) legate a: trasformazione agroalimentare; artigianato locale; servizi turistici e culturali. Questo consente di integrare la valorizzazione immobiliare con modelli economici a impatto sociale.
5. *Produzione culturale diffusa*: il sistema di borghi e spazi storici minori offre opportunità per attività di residenze artistiche; eventi culturali decentrati; workshop e formazione. Gli ETS possono attivare processi di animazione territoriale capaci di coinvolgere comunità locali e visitatori.
6. *Servizi di prossimità e welfare territoriale*: in contesti meno densi, emerge una domanda crescente di servizi alla persona (anziani, giovani, famiglie), che può essere intercettata attraverso: presidi socio-educativi; servizi di comunità; sperimentazioni di welfare collaborativo.

In sintesi, Gubbio si configura come un contesto altamente favorevole per gli ETS grazie alla combinazione di spazi disponibili e riutilizzabili, domanda crescente di servizi sociali e culturali, forte identità territoriale. Ciò rende possibile sviluppare progetti di valorizzazione immobiliare non solo sostenibili dal punto di vista economico, ma anche capaci di generare impatti sociali misurabili e duraturi.

3. Immobile

3.1 Localizzazione

Collegamenti autostradali

Da Nord - Autostrada A1 DEL SOLE si esce ad AREZZO e si prosegue per (CITTA' DI CASTELLO)-GUBBIO
Autostrada A14 ADRIATICA si esce a FANO e si prosegue per (ROMA)-GUBBIO

Da Sud - Autostrada A1 DEL SOLE si esce a ORTE in direzione PERUGIA-CESENA fino all'uscita per GUBBIO
Autostrada A14 ADRIATICA si esce ad ANCONA-NORD e si prosegue per (JESI-FABRIANO)-GUBBIO

Collegamenti ferroviari

Linea Ferroviaria ROMA - ANCONA

stazione di Fossato di Vico/Gubbio
collegata con servizio bus (18 km da Gubbio)

Linea Ferroviaria FIRENZE - TERONTOLA - PERUGIA
stazione di Perugia/Fontivegge collegata con servizio bus (40 km da Gubbio)

Collegamenti marittimi

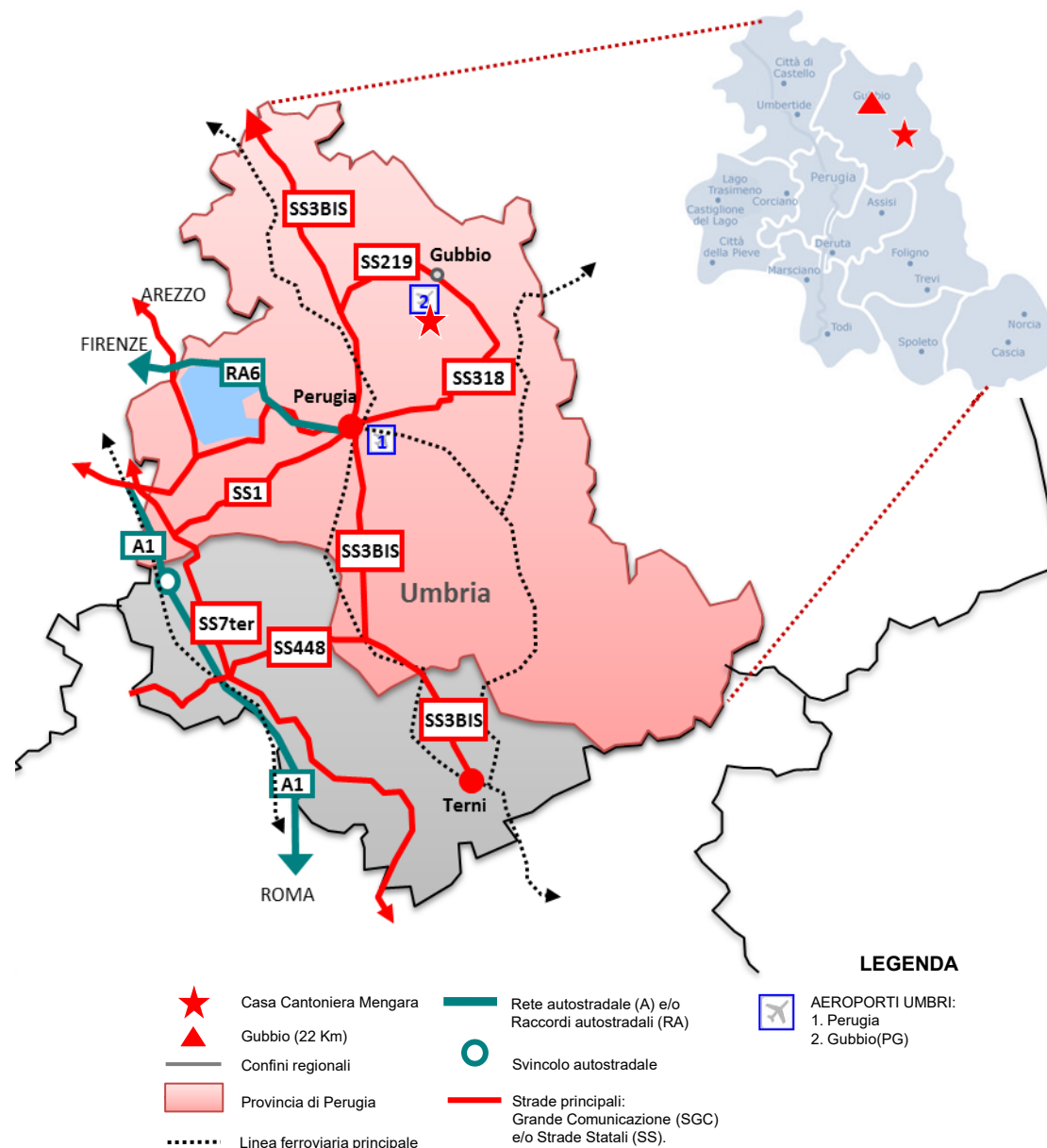
Porto di Civitavecchia (136Km)

Collegamenti aerei

Perugia - Aeroporto San Francesco d'Assisi (45Km)

Ancona /Falconara – Aeroporto Raffaello Sanzio (90 Km)

Rimini – Federico Fellini (130 KM)



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

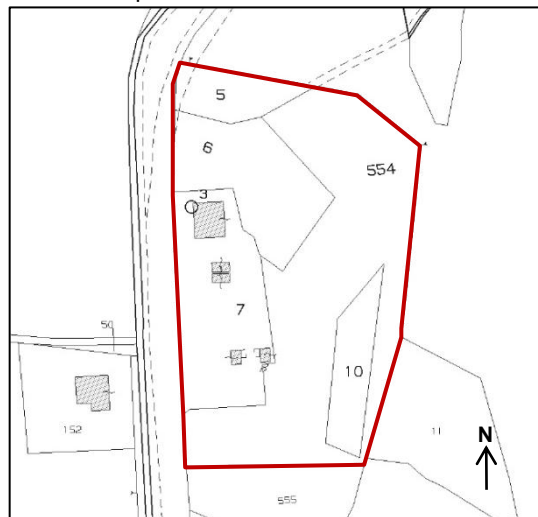
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Si tratta di un tipico esempio di casa cantoniera, realizzata intorno agli anni '50 come residenza dei "cantonieri" che, per esigenze di servizio, avevano necessità di alloggiare sul luogo di lavoro.

La proprietà è composta dal fabbricato principale (ex casa cantoniera), da due edifici mono-piano, originariamente destinati al ricovero di animali da cortile, da due garage e da un'ampia corte esterna mantenuta a prato. L'ex casa cantoniera presenta pianta rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra e risulta suddiviso in due unità immobiliari per civile abitazione (una per piano),

Il fabbricato principale è realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e tetto con travi tipo "varese". Ciascuna delle unità abitative è dotata di accesso indipendente.



DATI CATASTALI

Comune di Gubbio

NCEU

Foglio 414 p.Ila 7

sub.3-4-5-6-7-8-9

NCT

Foglio 414 p.IIe 5-6-7-10-554

— Perimetro proprietà



COMUNE: Gubbio (PG)

● LOCALITA': Mengara (Gubbio)

INDIRIZZO: S.R. 209 "Eugubina"
(ex Strada Statale n. 298)

COORDINATE GEORIFERITE:
Long. 12°33'51.43"E
Lat. 43°15'53.80"

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

Sup. territoriale 8405 mq

Sup. lorda 367 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

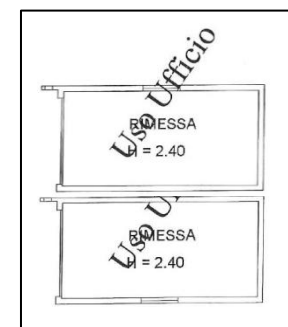
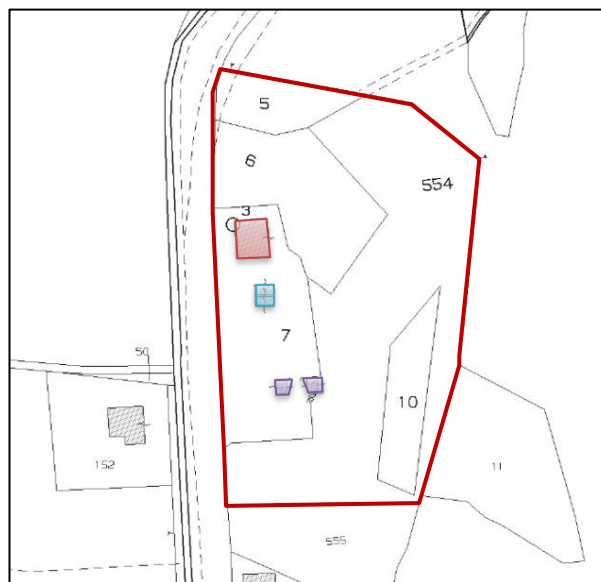
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 8.405
Superficie sedime:	mq 175
Superficie utile lorda:	mq 367
Superficie netta:	mq 258
Volume fuori terra:	mc 998,5

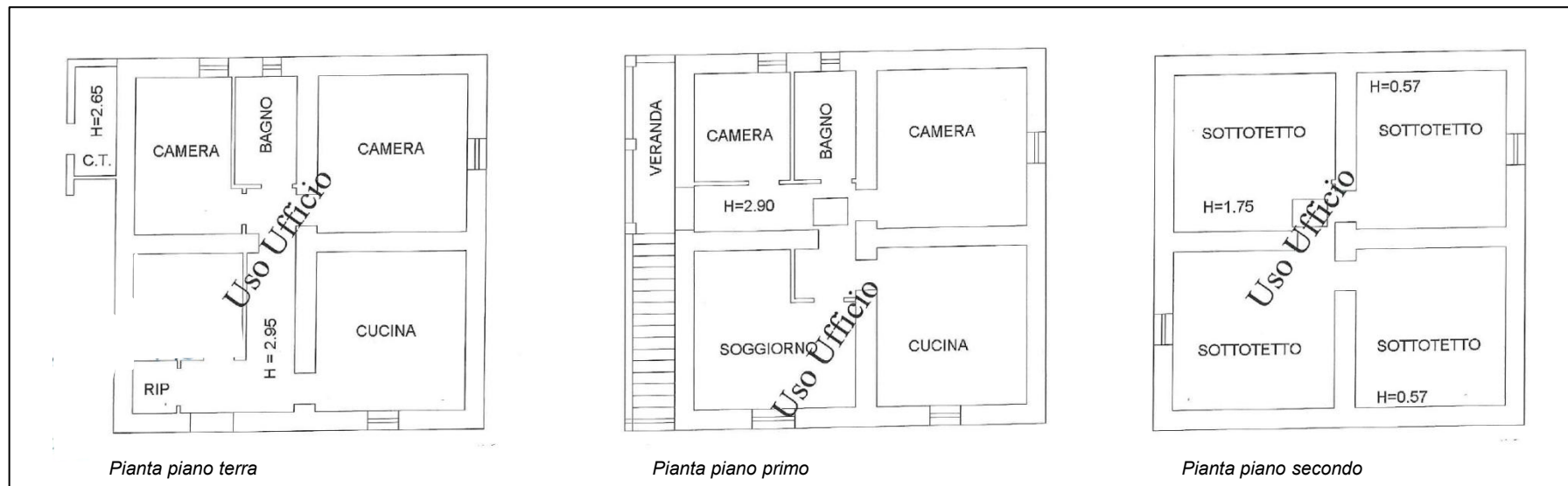
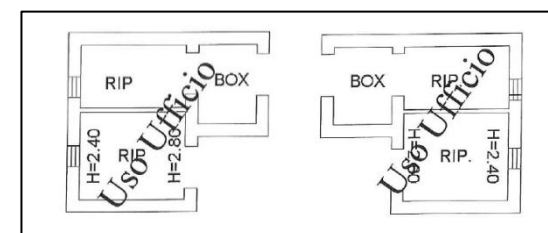
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 28,5% della s.u.l.



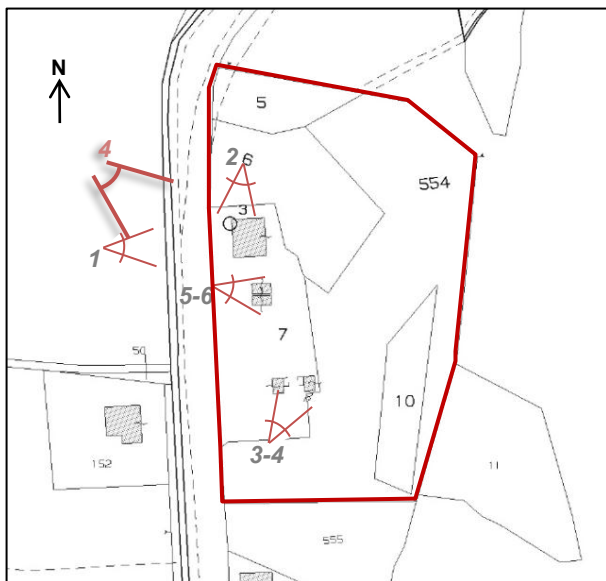
Garage

Annesso

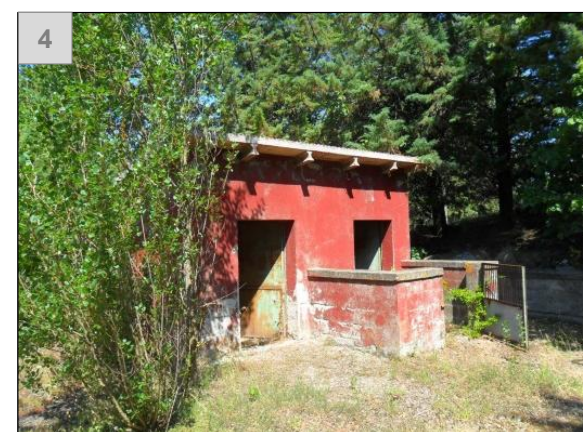


3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



mappa catastale (stralcio)
con indicazione dei coni ottici



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Bene architettonico tutelato di interesse culturale** provvedimento del 11 settembre 2012, emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria, il bene in argomento è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 co, 1, D.Lgs. n. 42/2004

IL CONTESTO

- **Piano paesaggistico regionale:** P.P.R. pre-adottato dalla Giunta regionale con DGR n. 43 del 23 gennaio 2012, successivamente integrata con DGR n. 540 del 16 maggio 2012
- **Vincoli e normative di carattere ambientale:** aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 perimetrate in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale;
- **Vincoli di carattere urbanistico:** aree sottoposte alla classificazione acustica ed al Piano di risanamento acustico (Legge 26.10.1995 n. 447 e l.r. n. 1/2015, Titolo VI, Capo V e r.r. 2/2015, Titolo III);
- **Vincoli di carattere idraulico ed idrogeologico:** aree ed immobili sottoposti al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'UMBRIA
PERUGIA
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, 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 così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, o il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persona giuridiche private senza fine di lucro;
Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 213 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";
Vista la nota del Gabinetto del Ministro per i beni e le attività culturali, prot. 19000 6 settembre 2007, con la quale si comunica che è stato conferito all'Arch. Francesco Scoppola l'incarico di funzione dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria;
Vista la comunicazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento Funzione Pubblica prot. n. DFP-000-0092 del 24 gennaio 2008 dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di attribuzione dell'incarico di funzione dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria all'Arch. Francesco Scoppola;
Considerato il contenuto del Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, era stata delegata in via continuativa ai Direttori regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice, in base alle competenze ed attribuzioni di funzioni in base all'abrogato D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173;
Vista la nota del 15/11/2011 ricevuta il 21/11/2011 con la quale l'Ente Agenzia del Demanio - Filiale di Perugia ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;
Visto il parere della Soprintendenza per i BAP dell'Umbria, trasmesso con nota prot. 5348CL34.07.01/1 del 15.03.2012, acquisito agli atti d'ufficio con prot. N. 1895/CL34.07.01/1 del 15.03.2012;

Ritenuto che l'immobile

Dominato	PCB0620 Ex Casa Cantoniera Mengara
provincia di	PERUGIA
comune di	GUBBIO
sito in	Ex S.S. n.298 Fugbina n. snc; GUBBIO

Debitato al C.T./C.F. al

folgio 414	particella 10 C.T.
folgio 414	particella 5 C.T.
folgio 414	particella 6 C.T.
folgio 414	particella 7 C.F. subalterno
folgio 414	particella 7 C.F. subalterno
folgio 414	particella 8 C.F.
folgio 414	particella 9 C.T.

02 OTT. 2012
Direttore Amministrativo e c.f. cogn. (Arch. Francesco Scoppola)

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'UMBRIA
PERUGIA
IL DIRETTORE REGIONALE

come dalla allegata planimetria catastale;

presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata. Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantiere addetto alla manutenzione del "cantoniere", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area perimetrale verde. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche.

DECRETA

il bene denominato PCB0620 Ex Casa Cantoniera Mengara, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantiere addetto alla manutenzione del "cantoniere", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area perimetrale verde. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

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

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare della competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma del d. legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199,

Data 11 SET. 2012

IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Francesco Scoppola)

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

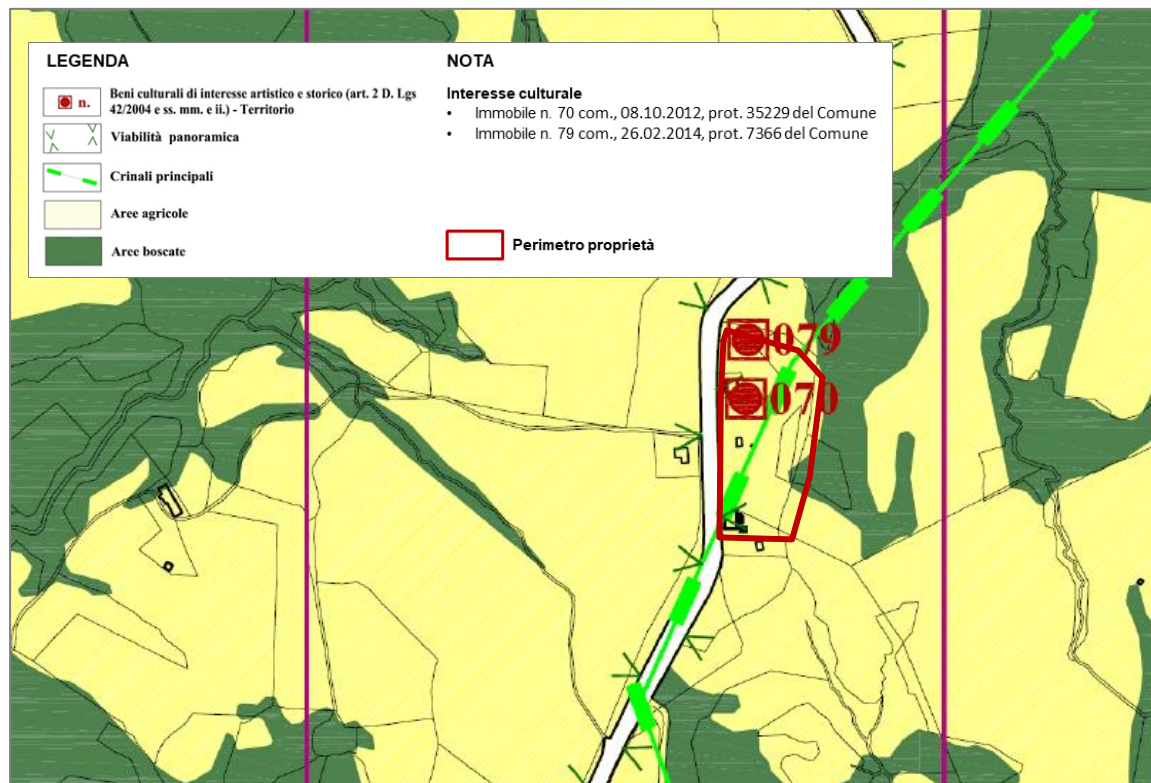
Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007

I terreni risultano classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

- parte come “area agricola” - “**SPAZIO RURALE**”, di cui al TITOLO VII, Capo II, disciplinate dall’art. 153 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.
- parte come “area boscata” - “**SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE**”, di cui al TITOLO II, Capo II, disciplinato dall’art. 55 NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO

- area assoggettata alle disposizioni di tutela dei beni culturali di cui alla Parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Giusta comunicazione del 26.02.2014, prot. 7366 del Comune);
- aree boscate di cui all’articolo 85 della l.r. n. 1/2015 perimetrate in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale;
- Le aree e gli immobili rientrano nelle disposizioni di cui al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)
- Le aree e gli immobili rientrano nelle disposizioni di cui alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001, e l.r. 1/2015, Titolo VI, Capo VI



Carta dei contenuti urbanistici, paesaggistici e dei vincoli

VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP – articoli 26 e ss., art. 35 e l’art.37. Il PRG parte strutturale, recepisce e disciplina il Sistema Paesaggio al TITOLO III, delle NTA. In particolare le aree in oggetto rientrano nella disciplina dall’art. 76 Unità di Paesaggio n. 8 “Il mosaico delle colline meridionali”, dell’art. 80 “disciplina dei crinali” e dell’art. 84 “disciplina della viabilità panoramica”.

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo II - Capo III componente naturalistica ambientale

Art. 55 – disciplina delle aree boscate

Titolo VII - Capo II disciplina delle componenti relative all'uso produttivo del suolo

Art. 153 – disciplina delle aree agricole

Capo III disciplina delle componenti relative alle forme insediative

Art. 184 – disciplina dell'edificato sparso esistente

Art. 186 – disciplina dell'utilizzo degli edifici per le attività agrituristiche

Titolo VIII - Capo VII mutamento delle destinazioni d'uso

Art. 237 – disciplina dell'uso dei vani degli edifici esistenti



Comune di Gubbio

Piazza Grande, 3
06024 Gubbio (PG)
C.Fisc. P.I. 00349960646

Tel. 075 92371 - Fax 075 9270378
Internet: www.comune.gubbio.pg.it
E-mail: comune.gubbio@postacert.umbria.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 170/2023

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO - AMBIENTE

Vista la domanda presentata in data 13/07/2023 prot. 33833 da:
Simonetti Monia, in qualità di responsabile U.O. Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria, in relazione ai terreni siti in Gubbio, in relazione ai terreni siti in Gubbio, identificati al C.T. al foglio 414 mappali 5-6-7-10-554 (c.f.r. planimetria allegata);
Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto l'art. 107, comma 3, lettera f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
Visto il decreto sindacale n. 14 del 29/04/2020 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente del Settore Territorio - Ambiente;

CERTIFICA

che i terreni siti in Gubbio, identificati al C.T., al foglio 414 mappali 5-6-7-10-554 (c.f.r. planimetria allegata), sono classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

- parte come "area agricola" - "SPAZIO RURALE", di cui al TITOLO VII, Capo II, disciplinate dall'art. 153 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.
- parte come "area boscata" - "SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo II, disciplinate dall'art. 55 NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

L'edificato esistente è individuato come:

- "Beni culturali di interesse artistico e storico (art. 2 D. Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii.) - Territorio", riportati nell'allegato A alle NTA/PRG parte strutturale, al n. 70 e 79 - "SPAZIO RURALE" di cui al TITOLO VII, Capo III, disciplinate dall'art. 181 e ss. delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.

Inoltre le aree di cui sopra sono sottoposte alla seguente disciplina:

- "Disciplina dei crinali" - "SISTEMA PAESAGGISTICO" di cui al TITOLO III, Capo I, disciplinate art.80 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007;
- "Disciplina della viabilità panoramica" - "SISTEMA PAESAGGISTICO" di cui al TITOLO III, Capo I, disciplinate art.84 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007;

Settore Territorio Ambiente – Ufficio Piano Regolatore

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 7.306
Superficie sedime:	mq 175
Superficie utile lorda:	mq 367
Superficie netta:	mq 258
Volume fuori terra:	mc 998

Parametri edilizi

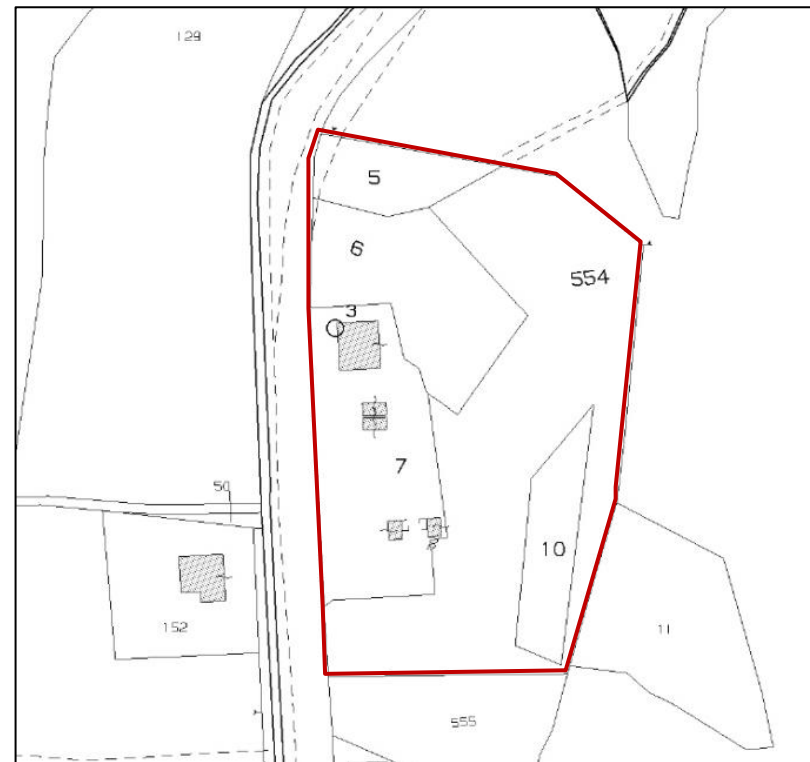
Incidenza media della muratura 28,5% della s.u.l.

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..

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

Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS

I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

L'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) prevede quanto segue.

Gli enti del Terzo settore, diversi dalle imprese sociali incluse le cooperative sociali, esercitano in via esclusiva o principale una o più attività di interesse generale per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale. Si considerano di interesse generale, se svolte in conformità alle norme particolari che ne disciplinano l'esercizio, le attività aventi ad oggetto:

...

f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;

...

i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;

...

k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;

...

z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.



4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

4.4 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Per il dettaglio delle possibilità di incentivi e misure per gli ETS si rimanda alla GUIDA

“Gli strumenti di raccolta fondi e le forme di finanziamento delle attività di interesse generale previsti dalla Riforma del Terzo settore. Guida operativa per la creazione di partenariati fra enti pubblici ed enti di terzo settore e soggetti” definita nell'ambito del progetto “Co-Progetta – Un'amministrazione condivisa”, all'interno del Pon Inclusione 2014-2020 (Azioni di sistema a sostegno dell'obiettivo specifico 9.7 “Rafforzamento dell'economia sociale”), finanziato con risorse del Fondo Sociale Europeo e realizzato dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali e Anci, con la collaborazione delle sue Fondazioni Cittalia e IFEL.

Chiuso alla data del 9/12/2022.

La GUIDA esamina le diverse **forme di raccolta fondi** e le **modalità di finanziamento delle attività** di interesse generale, in funzione dell'attivazione di partenariati fra ETS (Enti di Terzo settore) ed enti pubblici alla luce della Riforma del Terzo settore

La GUIDA è disponibile al seguente link

<https://www.anci.it/guida-per-la-creazione-di-partenariati/>

E' disponibile anche una CHECK-LIST DEI PROFILI SOGGETTIVI ETS

<https://www.anci.it/check-list-dei-profil-soggettivi-ets/>

4.4 Cooperazione a supporto del progetto

SOCIAL BONUS

Codice del Terzo settore art. 81 Dlgs 117/2017 - regolamento di funzionamento decreto 23.2.2022 n. 89.

Art. 81 - Social Bonus

1. È istituito un credito d'imposta pari al 65 per cento delle erogazioni liberali in denaro effettuate da persone fisiche e del 50 per cento se effettuate da enti o società in favore degli Enti del Terzo Settore, che hanno presentato al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali un progetto per sostenere il recupero degli immobili pubblici inutilizzati e dei beni mobili e immobili confiscati alla criminalità organizzata assegnati ai suddetti Enti del Terzo Settore e da questi utilizzati esclusivamente per lo svolgimento di attività di cui all'art. 5 con modalità non commerciali. Per le suddette erogazioni non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 83 né le agevolazioni fiscali previste a titolo di deduzione o di detrazione di imposta da altre disposizioni di legge

- Gli **ENTI DEL TERZO SETTORE** che hanno presentato al **Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali** un **progetto** di recupero e riuso degli immobili pubblici, a loro assegnati per lo svolgimento di attività di interesse generale hanno la possibilità di ricevere **erogazioni liberali** in denaro da persone fisiche, enti e società che, a loro volta, fruiranno di un **credito d'imposta** sulle erogazioni liberali in denaro in favore degli ETS, pari al 65% in caso di persone fisiche e del 50% per enti o società.
- **Accesso** portale Servizi Lavoro per presentare progetti e domande social bonus da parte di ETS <https://servizi.lavoro.gov.it>
- **Finestre temporali:** entro il 15 gennaio / entro il 15 maggio / entro il 15 settembre di ogni anno gli enti potranno presentare la domanda per beneficiare del credito d'imposta introdotto dal Codice del Terzo settore, candidando un loro progetto.
- **Soggetti** - Enti del Terzo Settore, organizzazioni iscritte nei previgenti registri delle organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale e anagrafe delle Onlus e iscritti al RUNTS. Andrà specificato anche se il soggetto opera in partenariato indicando i partner. Tutti i soggetti dovranno presentare i requisiti di ammissibilità, tranne l'avvenuta assegnazione del bene che deve essere presente solo per il soggetto che presenta l'istanza.
- **Attività previste** - di cui all'art. 5 del Dlgs 117/2017, di interesse generale e con modalità non commerciali, che andranno dettagliate con una descrizione del tipo di attività, nonché dei beneficiari.
- **Immobili** - beni pubblici e confiscati alla criminalità organizzata, che l'ETS deve dimostrare di avere in uso, allegando l'atto/contratto e l'avvenuta assegnazione del bene con relativi dettagli relativi alle tempistiche e al soggetto affidatario.
- **Interventi edilizi** – interventi finalizzati al riutilizzo, funzionali allo svolgimento dell'attività, nonché diretti a sostenere le spese di gestione del bene e andranno allegati anche il cronoprogramma, il computo metrico e il dettaglio degli interventi.



4.5 Informazioni e link utili ETS – RUNTS – SOCIAL BONUS

Maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS) e sul Registro Unico Nazionale (RUNTS)

Per maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS), sul Registro Unico Nazionale (RUNTS) e sul Social Bonus

È possibile rivolgersi al Ministero competente:

- Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali accessibili anche dal seguente link <https://servizi.lavoro.gov.it/runts/it-it>

Informazioni utili sono fornite anche dagli organismi di rappresentanza del Terzo Settore:

- Forum del Terzo Settore <https://www.forumterzosettore.it/>
- Associazione nazionale dei [Centri di servizio per il volontariato \(Csv\)](https://csvnet.it/) <https://csvnet.it/>
- Cantiere del Terzo Settore <https://www.cantiereterzosettore.it/> piattaforma Ministero del Lavoro, Forum del Terzo Settore e Csvnet

In particolare strumenti, guide, approfondimenti e video per facilitare l'accesso e le procedure nella piattaforma del Runts sono disponibili al seguente link

<https://www.cantiereterzosettore.it/gli-approfondimenti/come-utilizzare-la-piattaforma-del-registro-unico-nazionale-del-terzo-settore/>

Sul social bonus

- <https://www.lavoro.gov.it/pagine/social-bonus>
- <https://www.cantiereterzosettore.it/riforma/donazioni-e-raccolta-fondi/social-bonus/>
- <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/social-bonus-attiva-piattaforma-presentazione-delle-domande>

E' possibile rivolgersi

Per Gubbio al Cesvol - Centro di servizio volontariato Umbria

<https://www.cesvolumbria.org/>

PERUGIA (06124)

Via Campo di Marte 9

Tel. 075 – 5271976

E-mail gubbio@cesvolumbria.org

5. Indicazioni

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

- **Vincolo di interesse storico artistico**, emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria, dell'immobile denominato «Ex Casa cantoniera Mengara» - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in data 11 settembre 2012.
- **Autorizzazione alla concessione in uso D.S.R. n. 120 del 01/08/2023**, emessa dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per l'Umbria, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 2459-P del 01/08/2023.

La concessione è autorizzata a condizione che:

- *in ordine alle misure di conservazione le eventuali opere necessarie di restauro e risanamento, nel rispetto del disposto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i., e dell'art. 29 commi da 1 a 4 del d.lgs 42/2004 e s.m.e i., dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 del d.lgs. 42/2004 e s.m.e i.;*
- *le porzioni immobiliari che compongono l'intero compendio dovranno essere adibite ad uso compatibile con il carattere culturale che riveste il bene, risalente agli anni '50 e '60 del secolo scorso ma che presenta ancora le caratteristiche tipologiche della casa cantoniera bifamiliare, al fine di garantirne la valorizzazione per non arrecare pregiudizio alla conservazione ed all'eventuale pubblica fruizione.*



5.2 Focus indicazioni progettuali

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziarne la fruizione.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

Si propone un modello di recupero che favorisca la realizzazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del D.Lgs. n. 117/2017, si intende dare vita ad un circuito di beni di interesse storico-artistico e paesaggistico che consenta di valorizzare il patrimonio pubblico, al fine di assicurarne la conservazione e l'apertura alla pubblica fruizione per attività di interesse sociale - culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse sociale, culturale o religioso - , in risposta ai bisogni locali, del bacino territoriale di riferimento, in coerenza con le politiche e la cultura del territorio, nel rispetto del vincolo storico dell'immobile e del sistema territoriale di riferimento;

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: interventi di MO, MS, OI, R, RC, RE. Gli interventi di RE devono mantenere inalterati gli elementi costitutivi e tipologici fondamentali.
- saranno previste le seguenti nuove funzioni: attività agrituristiche, residenziale, attività extra-alberghiere, (residenze d'epoca), servizi e attrezzature nelle aree di pertinenza.

5.2 Focus indicazioni progettuali – assi strategici

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con gli assi strategici che l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dei Piani Città degli Immobili pubblici, definisce gli Assi Strategici per orientare gli interventi sul patrimonio pubblico e i più ampi processi di rigenerazione territoriale e urbana, come sotto elencati:

ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

Creazione di città più vivibili attraverso la densificazione sostenibile, il riuso degli immobili pubblici e il mix funzionale degli spazi. Riduzione del consumo di suolo e valorizzazione di partenariati pubblico-privati per garantire attrattività economica

ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica

Riduzione delle emissioni, miglioramento della resilienza climatica e adattamento ai cambiamenti attraverso energie rinnovabili, efficienza energetica, soluzioni bioclimatiche e di greening, mitigando fenomeni estremi come siccità, alluvioni e isole di calore

ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse

Ottimizzazione dell'uso delle risorse con economia circolare e gestione ecologica, riducendo rifiuti, favorendo il riuso di materiali e acqua, e incentivando componenti ecocompatibili a basso impatto ambientale per ridurre impronte di carbonio ed energia

ASSE 4 – Qualità ambientale

Rigenerazione degli ecosistemi e aumento della biodiversità con infrastrutture verdi e blu e miglioramento del comfort ambientale con interventi su qualità dell'aria, acqua e suolo, riduzione dell'inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico

ASSE 5 – Transizione energetica

Riduzione della domanda energetica con efficienza, bioclimatica e rinnovabili, migliorando la produzione e gestione dell'energia tramite reti smart, innovazioni di stoccaggio e distribuzione sostenibile, riducendo la dipendenza dalle fonti fossili

5.2 Focus indicazioni progettuali – assi strategici

ASSE 6 – Mobilità sostenibile

Diminuzione del traffico e dell'inquinamento urbano con il potenziamento del trasporto pubblico, della sharing mobility e delle tecnologie ICT. Ampliamento delle reti ciclabili e pedonali, sviluppo di infrastrutture per veicoli elettrici e promozione di sistemi di mobilità integrata per una città più accessibile ed efficiente

ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale

Rafforzamento della coesione sociale e della partecipazione attiva attraverso processi decisionali inclusivi, attività culturali, aggregazione, reti sociali e sensibilizzazione per una gestione condivisa delle risorse

ASSE 8 – Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

Creazione di ambienti inclusivi e accessibili per tutte le categorie di utenti, garantendo servizi di prossimità e applicando i principi dell'universal design. Miglioramento della sicurezza e del benessere psico-fisico e sociale per una fruizione equa e di qualità degli spazi urbani

ASSE 9 – Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura

Rafforzamento dell'identità culturale e scientifica attraverso iniziative partecipative, tutela del patrimonio materiale e immateriale e ampliamento dell'accesso alla cultura con soluzioni immersive e reti di cooperazione culturale a livello nazionale e internazionale

ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

Recupero e valorizzazione del patrimonio storico. Integrazione delle strategie ambientali con la tutela storica e promozione di una manutenzione preventiva per garantire una gestione sostenibile e durevole del patrimonio.

ALLEGATI TECNICI

- **Decreto di vincolo,**
- **Autorizzazione alla concessione**
- **CDU**



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 170/2023

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO - AMBIENTE

Vista la domanda presentata in data 13/07/2023 prot. 33833 da:

Simonetti Monia, in qualità di responsabile U.O. Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria, in relazione ai terreni siti in Gubbio, in relazione ai terreni siti in Gubbio, identificati al C.T. al foglio 414 mappali 5-6-7-10-554 (c.f.r. planimetria allegata);

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 107, comma 3, lettera f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto sindacale n. 14 del 29/04/2020 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente del Settore Territorio - Ambiente;

CERTIFICA

che i terreni siti in Gubbio, identificati al C.T., al foglio 414 mappali 5-6-7-10-554 (c.f.r. planimetria allegata), sono classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

- parte come “*area agricola*” - “SPAZIO RURALE”, di cui al TITOLO VII, Capo II, disciplinate dall'art. 153 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.
- parte come “*area boscata*” - “SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE”, di cui al TITOLO II, Capo II, disciplinato dall'art. 55 NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

L'edificato esistente è individuato come:

- “*Beni culturali di interesse artistico e storico (art. 2 D. Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii.) - Territorio*”, riportati nell'allegato A alle NTA/PRG parte strutturale, al n. 70 e 79 - “SPAZIO RURALE” di cui al TITOLO VII, Capo III, disciplinati dall'art. 181 e ss. delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.

Inoltre le aree di cui sopra sono sottoposte alla seguente disciplina:

- “*Disciplina dei crinali*” - “SISTEMA PAESAGGISTICO” di cui al TITOLO III, Capo I, disciplinati art.80 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007;
- “*Disciplina della viabilità panoramica*” - “SISTEMA PAESAGGISTICO” di cui al TITOLO III, Capo I, disciplinati art.84 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007;

- “*terreni vincolati per scopi idrogeologici*” - “NORME GENERALI”, di cui al TITOLO VIII Capo IV, disciplinati dall’art. 211 delle NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007;

- Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.

Il presente certificato limita i suoi aspetti alla sola certificazione del PRG vigente, ma non certifica eventuali tipi di vincoli derivanti da norme o provvedimenti amministrativi, per i quali occorre effettuare apposita certificazione.

La certificazione non si estende ad eventuali cessioni di volumetrie od asservimenti.

Il presente certificato, ha validità di anni uno, salvo che in questo periodo non vengano modificati gli Strumenti Urbanistici Comunali.

Gubbio, 18/07/2023

UB/ub

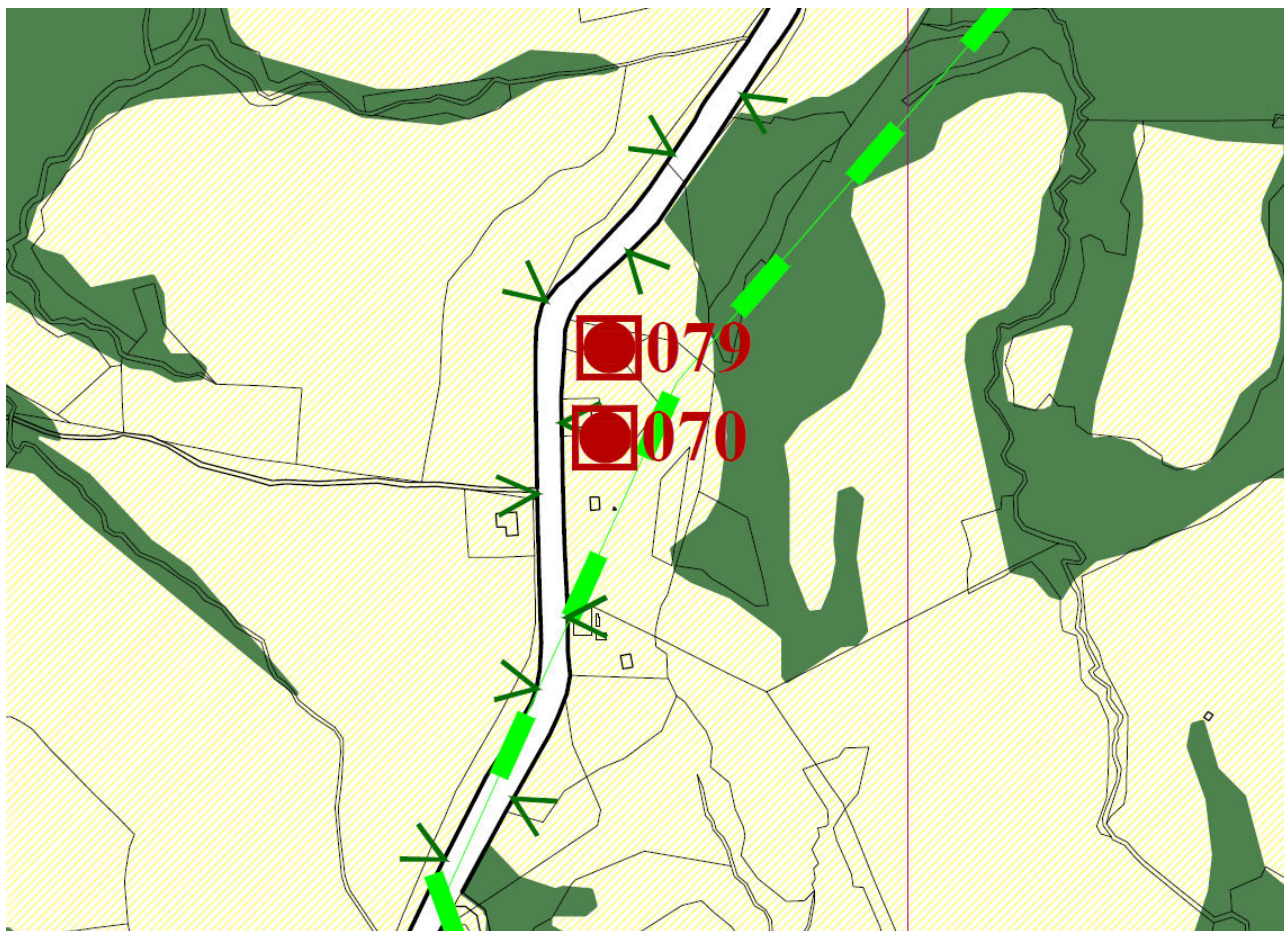
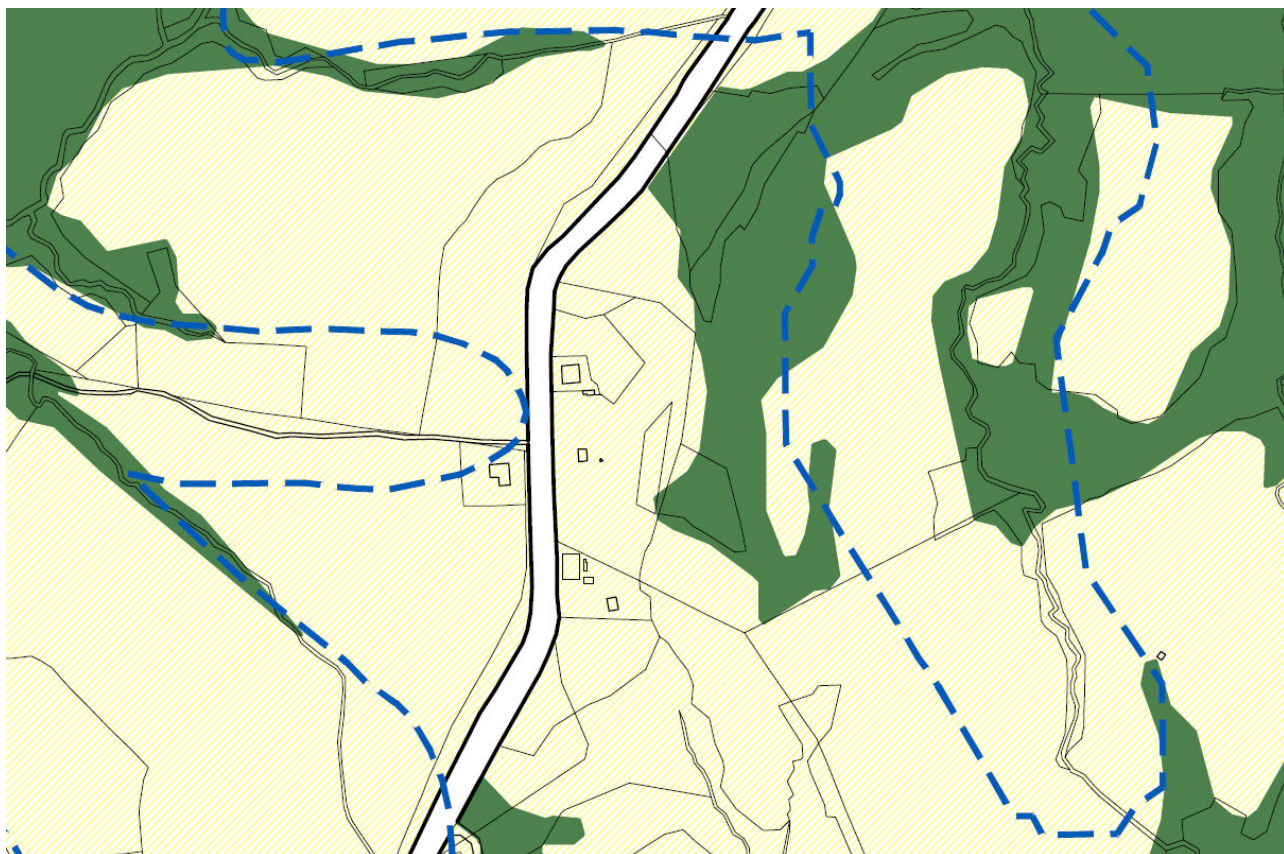
L’Istruttore
Geom. Umberto Battistelli

Il Dirigente
Ing. Francesco Pes
Documento sottoscritto con firma digitale



N=18100

E=-26500





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'UMBRIA
PERUGIA
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, 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 così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

Vista la nota del Gabinetto del Ministro per i beni e le attività culturali, prot. 19000 6 settembre 2007, con la quale si comunica che è stato conferito all'Arch. Francesco Scoppola l'incarico di funzione dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria;

Vista la comunicazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento Funzione Pubblica prot. n. DFP-0004092 del 24 gennaio 2008 dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di attribuzione dell'incarico di funzione dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria all'Arch. Francesco Scoppola;

Considerato il contenuto del Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, era stata delegata in via continuativa ai Direttori regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice, in base alle competenze ed attribuzioni di funzioni in base all'abrogato D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173;

Vista la nota del 15/11/2011 ricevuta il 21/11/2011 con la quale l'Ente Agenzia del Demanio - Filiale di Perugia ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i BAP dell'Umbria, trasmesso con nota prot. 5348Cl.34.07.01/ del 15.03.2012, acquisito agli atti d'ufficio con prot. N. 1895/Cl.34.07.01./1.1 del 15.03.2012;

Ritenuto che l'immobile

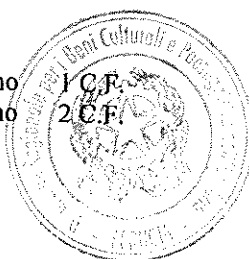
Denominato
provincia di
comune di
sito in

PGB0620 Ex Casa Cantoniera Mengara
PERUGIA
GUBBIO
Ex S.S. n.298 Eugubina n. snc; GUBBIO

Distinto al C.T. / C.F. al

foglio	414	particella	10 C.T.
foglio	414	particella	5 C.T.
foglio	414	particella	6 C.T.
foglio	414	particella	7 C.F.
foglio	414	particella	7 C.F.
foglio	414	particella	8 C.F.
foglio	414	particella	9 C.T.

subalterno
subalterno



02 OTT. 2012
Per il provvedimento (D.L. 18 - D.P.R. 135/2009)
n. fogli 2
Direttore Amm.vo e e.f. coord.
(grafica) (Dott. Alessandro Ferretti)
(firma per esec.)



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'UMBRIA
PERUGIA
IL DIRETTORE REGIONALE

come dalla allegata planimetria catastale;

presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata. Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantoniere addetto alla manutenzione del "cantone", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area pertinenziale verde. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche.

DECRETA

il bene denominato PGB0620 Ex Casa Cantoniera Mengara, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42. Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantoniere addetto alla manutenzione del "cantone", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area pertinenziale verde. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

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

Il presente decreto 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 ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma del d. legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Data

11 SET. 2012

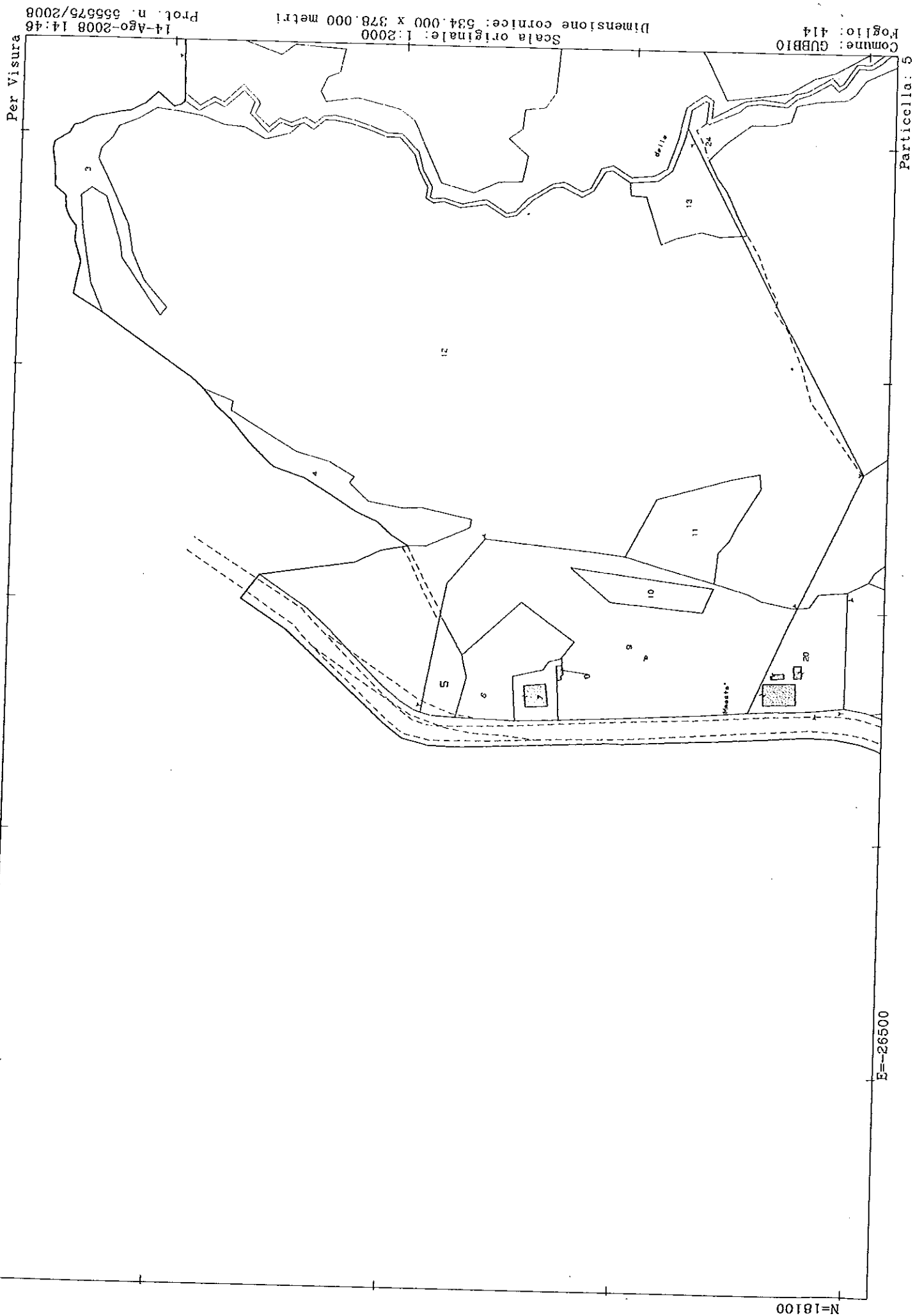
IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Francesco Scoppola)

Relazione Allegata**Identificazione del Bene**

Denominazione	PGB0620 Ex Casa Cantoniera Mengara
Regione	UMBRIA
Provincia	PERUGIA
Comune	GUBBIO
Località	GUBBIO
Cap	06024
Nome strada	Ex S.S. n.298 Eugubina
Numero civico	snc
Chilometro	22+236

Relazione Storico-Artistica

Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantoniere addetto alla manutenzione del "cantone", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area pertinenziale verde. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche.





Ministero della Cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELL'UMBRIA

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni, recante *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante *«Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'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"*, così come modificato dal decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75;

VISTO il D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e successive modifiche e integrazioni, recante *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"*;

VISTO il D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, recante *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

VISTO il D.M. 23 gennaio 2016, n. 44, recante *"Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208"*;

VISTO il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169, recante: *"Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministero e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance"*;

VISTO il D.L. n. 22 del 01/03/2021, recante *"Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri"* convertito con modificazioni dalla L. 22 aprile 2021, n. 55;

VISTO il D.S.G. n. 184 del 27/02/2023 del Ministero della cultura – Segretariato Generale, con il quale, ai sensi dell'art. 19, co. 5 del d.lgs. del 30.03.2001, n. 165 e ss.mm.ii. viene conferito alla dott.ssa Giovanna Giubbini l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione del Segretariato regionale del Ministero della cultura per l'Umbria;

VISTO il D.S.R. n. 1 del 01/03/2023 in cui si attesta l'istituzione della Commissione regionale per il patrimonio culturale per l'Umbria presso il Segretariato regionale del Ministero della cultura per l'Umbria, con le funzioni attribuite dall'art. 47, co. 4 del D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

VISTO il decreto di vincolo del 11/09/2012 con il quale è stato sottoposto a tutela il bene denominato *"Ex Casa Cantoniera di Mengara"*, sito in Provincia di Perugia, Comune di Gubbio, loc. Mengara, S.R. n. 209 Eugubina ex S.S. n. 298 al km 22+236;

ESAMINATA l'istanza di autorizzazione alla concessione in uso relativa al bene in oggetto relativa al bene distinto al C.T. fg 414 plle 5-6-10-554 C.F. fg 414 plla 7 sub 3-4-5-6-7-8-9, presentata dal legale rappresentante dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria, con nota prot. 13474 del 26/09/2018, successivamente trasmessa alla competente Soprintendenza anche dal Segretariato regionale per l'Umbria con nota prot. 4428 del 01/10/2018;

VISTA la nota di sollecito inviata dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana prot. 9054 del 13/06/2023, acquisita agli atti del Segretariato Regionale del MiC con prot. 1914-A del 13/06/2023;

VISTI il parere trasmesso dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio con nota prot. 12128-P del 26/06/2023, acquisita agli atti del Segretariato regionale del MiC per l'Umbria con prot. 2082-A del 26/06/2023 e la comunicazione con nota prot. 12312-P del 28/06/2023, acquisita agli atti del Segretariato regionale del MiC per l'Umbria con prot. 2120-A del 28/06/2023, con la quale è stato dato conto del ritardo nella trasmissione del parere imputabile ad un disguido nel processo di archiviazione;



Ministero della Cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELL'UMBRIA

VISTA la delibera adottata dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Umbria nella riunione telematica del 05/07/2023, come da verbale agli atti della Commissione stessa;
CONSIDERATO che dalla concessione in uso non appare derivare un danno alla conservazione e alla pubblica fruizione;

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. la concessione in uso del bene in questione, prescrivendo quanto segue:

“- in ordine alle misure di conservazione le eventuali opere necessarie di restauro e risanamento, nel rispetto del disposto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i., e dell'art. 29 commi da 1 a 4 del d.lgs 42/2004 e s.m.e i., dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 del d.lgs. 42/2004 e s.m.e i.;

- le porzioni immobiliari che compongono l'intero compendio dovranno essere adibite ad uso compatibile con il carattere culturale che riveste il bene, risalente agli anni '50 e '60 del secolo scorso ma che presenta ancora le caratteristiche tipologiche della casa cantoniera bifamiliare, al fine di garantirne la valorizzazione per non arrecare pregiudizio alla conservazione ed all'eventuale pubblica fruizione;

- nell'atto di trasferimento dovrà essere inserita la clausola risolutiva espressamente indicata nel secondo periodo del medesimo comma 2 dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004 e s.m.e i.”

Il presente provvedimento sarà notificato in via amministrativa agli interessati e al Comune ove è ubicato l'immobile a cura del competente Segretariato regionale del Ministero della cultura e trascritto nei registri immobiliari, a cura del competente Soprintendente Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria, ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

La notifica del presente decreto non costituisce titolo di legittimazione del diritto di proprietà.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR competente per territorio a norma degli articoli 29 e seguenti del D.Lgs. n.104/2010 aggiornato con le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 149/2022, dalla L. n. 197/2022 e dal D.Lgs. n. 36/2023, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Perugia,

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Il Segretario Regionale

Dott.ssa Giovanna Giubbini

Firmato digitalmente

