



INFORMATION MEMORANDUM 2026

per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex Casermetta Forcola del Braulio detta anche Caserma alla Bocchetta di Forcola
VALDIDENTRO – LOC. BOCCHETTA DI FORCOLA (SO) - LOMBARDIA



AGENZIA DEL DEMANIO

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 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 15

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 22
3.4 Documentazione fotografica	pag. 22
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 29
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 32

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 33
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 34
4.3 Percorso amministrativo	pag. 35

5. Indicazioni

5.1 Focus indicazioni progettuali	pag. 36
-----------------------------------	---------

Allegati tecnici	pag. 39
-------------------------	---------

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 a privati ed enti del terzo settore per attività di tipo culturale, sociale, civico, turistico - ambientale e altre nuove funzioni che consentano la conservazione del bene e la massima fruizione pubblica, in conformità con gli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.
- Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è inteso in una logica di partenariato pubblico-privato, ed 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 tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in:

- **concessione di valorizzazione (max 50 anni) ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili;

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo e 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

Rigenerazione del patrimonio pubblico

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.

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della cultura, 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 oggetto di valorizzazione sono caratterizzati dal pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Si tratta di beni vincolati ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 e del D.Lgs. n. 42/2004 Art. 10 comma 3 lettera d, 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

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 di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento, conforme agli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti. La scelta delle nuove funzioni e delle modalità di intervento previste, dovrà rispettare la natura del bene, la presenza o meno di un vincolo e del grado di vincolo ai fini della tutela del carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico, favorendo l'accessibilità alla struttura anche attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ritorno per il Territorio

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti, turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell'ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio attraverso una progettualità che favorisca l'inclusività, l'apertura dell'immobile alla comunità locale, lo sviluppo dell'attrattività del territorio e dell'occupazione, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto circostante. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" in coerenza con i principi del Green Deal europeo, del PNRR e con le politiche nazionali sulla transizione ecologica, 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

In funzione del territorio e della storia dell'immobile, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti, potranno essere sviluppate:

- ATTIVITÀ DI TIPO turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità.
- ATTIVITÀ IN GRADO di innescare processi di sviluppo e rilancio dei territori e rappresentare 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.
- ATTIVITÀ 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, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità.
- ATTIVITA' per nuove funzioni coerenti con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.

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 Lombardia

★ Ex casermetta della Forcola del Braulio

La Lombardia è una regione che si estende su un territorio di 23.863 chilometri quadrati, è la quarta regione più grande d'Italia ed è caratterizzata da uno straordinario connubio tra dinamismo economico e un immenso patrimonio naturalistico, storico e architettonico.

Il territorio si riparte in 40% montagna, 12% collina, 48% pianura e si estende dalle vette delle Alpi fino alla Pianura Padana, offrendo una varietà di paesaggi unica in Italia. A nord dominano i massicci dell'Ortles, del Bernina e dell'Adamello con vette che superano i 4.000 metri; i grandi laghi prealpini (Lago di Como, Lago Maggiore, Lago d'Iseo, Lago di Garda) agiscono come regolatori termici naturali e la Pianura Padana è una delle zone più fertili d'Europa, ricca di fontanili e risorgive oltre al fatto che il territorio è interamente dominato dal fiume Po e dai suoi affluenti (Ticino, Adda, Oglio, Mincio).

La Lombardia è anche una terra straordinariamente ricca di storia e cultura, tanto da detenere il primato in Italia per numero di patrimoni riconosciuti dall'UNESCO. Si tratta di monumenti, siti archeologici e complessi architettonici che testimoniano millenni di storia (le incisioni rupestri della Valcamonica, il Complesso di San Salvatore-Santa Giulia a Brescia, il Complesso domenicano di Santa Maria delle Grazie a Milano, che custodisce L'Ultima Cena di Leonardo da Vinci, le Mura Veneziane di Bergamo Alta).



Il comune di Valdidentro, posizionato a un'altitudine media di 1.350 metri s.l.m., è noto per essere il territorio comunale più esteso dell'intera provincia e uno dei maggiori della Lombardia, si trova lungo l'asse viario che collega Bormio a Livigno. Ampia parte del suo territorio è inserita all'interno del Parco dello Stelvio, area protetta ricca di boschi, laghi d'alta quota e fauna alpina. Il comune di Valdidentro, grazie alla sua storica posizione di confine e transito verso il nord Europa (attraverso i passi di Fraele, dello Stelvio e dell'Umbrail), custodisce un patrimonio storico e architettonico di straordinaria importanza, strettamente legato alla difesa del territorio e allo sfruttamento delle risorse naturali.

Elementi storici importanti sono: le Torri di Fraele (XIV secolo) situate su uno sperone roccioso a 1.930 metri s.l.m.; i Forti di Oga (Forte Venini) che domina visivamente l'imbocco della Valdidentro ed è uno dei forti della Grande Guerra meglio conservati d'Europa; le Trincee e i Camminamenti delle Buse lungo la Valle del Braulio e verso la Bocchetta di Forcola dove si trovano i resti di un intero villaggio militare della Prima Guerra Mondiale, con ricoveri in pietra, trincee e postazioni d'artiglieria d'alta quota. Vanno, inoltre ricordati, tra altri beni storici e artistici, la Strada dello Stelvio (S.S. 38), progettata dall'ingegnere Carlo Donegani tra il 1820 e il 1825 per conto dell'Impero Austriaco ed è considerata un capolavoro assoluto dell'ingegneria stradale ottocentesca, grazie ai suoi arditi tornanti e alle storiche Case Cantoniere: le Antiche Terme dei Bagni Vecchi situate sulla rupe di San Martino a Premadio che includono i Bagni Romani (vasche scavate nella roccia risalenti a oltre duemila anni fa) e l'annesso hotel storico che ospitò nel corso dei secoli arciduchi austriaci e personaggi illustri come Leonardo da Vinci; la Chiesa dei Santi Martino e Urbano a Pedenosso edificata in una posizione dominante e panoramica su uno sperone di roccia.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ *Ex casermetta della Forcola del Braulio*

Collegamenti autostradali

Per chi proviene dal Versante Ovest (Lombardia / Milano):
Autostrada A4 (Torino-Trieste) - Uscita Cinisello Balsamo / Sesto San Giovanni.

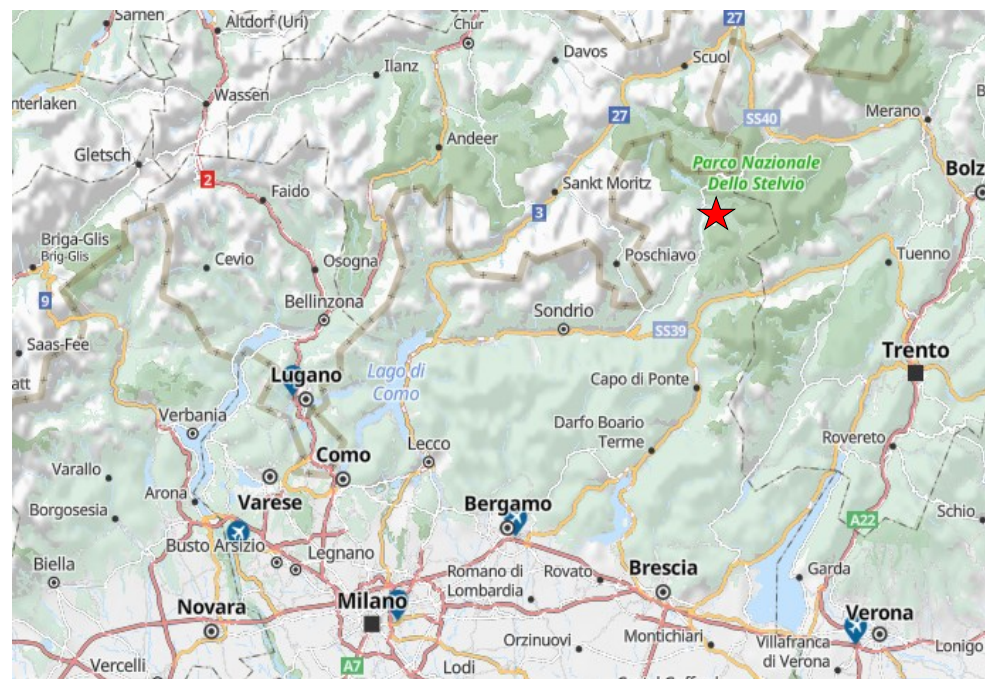
Dall'uscita della A4 - SS 36 del Lago di Como e dello Spluga, SS38 e SS dello Stelvio in direzione di Staatsstraße 38 fino alla IV Casa Cantoniera dello Stelvio.

Per chi proviene dal Versante Est (Trentino-Alto Adige / Brennero) - Autostrada A22 del Brennero - Uscita Bolzano Sud o Mezzocorona.

Dall'uscita di Bolzano - superstrada MEBO - SS38 e SS dello Stelvio in direzione di Staatsstraße 38 fino alla IV Casa Cantoniera dello Stelvio.

Collegamenti aerei

Aeroporto di Milano Bergamo (Orio al Serio), Milano Linate e Milano Malpensa.



Fonte: Google Maps

Come muoversi

Trovandosi all'interno del Parco Nazionale dello Stelvio, il bene è raggiungibile tramite circa due ore di sentiero dal Giogo di Santa Maria/Quarta Cantoniera dello **Stelvio** ovvero tramite la "carreraccia (o strada carrabile) della Val Forcola", che dalla diga di Cancano porta alla Casermetta dopo 8,5km di sterrato percorribile unicamente con mezzi adeguati.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sentiero 145 – Sentiero dalla Quarta cantoniera dello Stelvio – passo Umbrail fino alla Bocchetta di Forcola

Terreno alpino misto sassoso sopra i 2500 m s.l.m.

Il sentiero rappresenta una via di comunicazione storica di alto valore documentario, oggi fruibile esclusivamente a piedi.

Tracciato*: Linea di cresta e mezza costa, evitando i settori carrabili.

Passaggio Chiave: Transito in prossimità del confine italo-svizzero (Passo Umbrail).

Orientamento: Nord-Ovest / Sud-Est (Settore Alta Valtellina).

Segnaletica 3|Z: Tracciato bianco/rosso ben visibile e numerato.

Coordinate GPS:

Partenza (Umbrail): 46.5416, 16.4327

Arrivo (Forcola): 46.5426, 16.3963

Dati del Cammino

3.8 km

DISTANZA

1h 45m

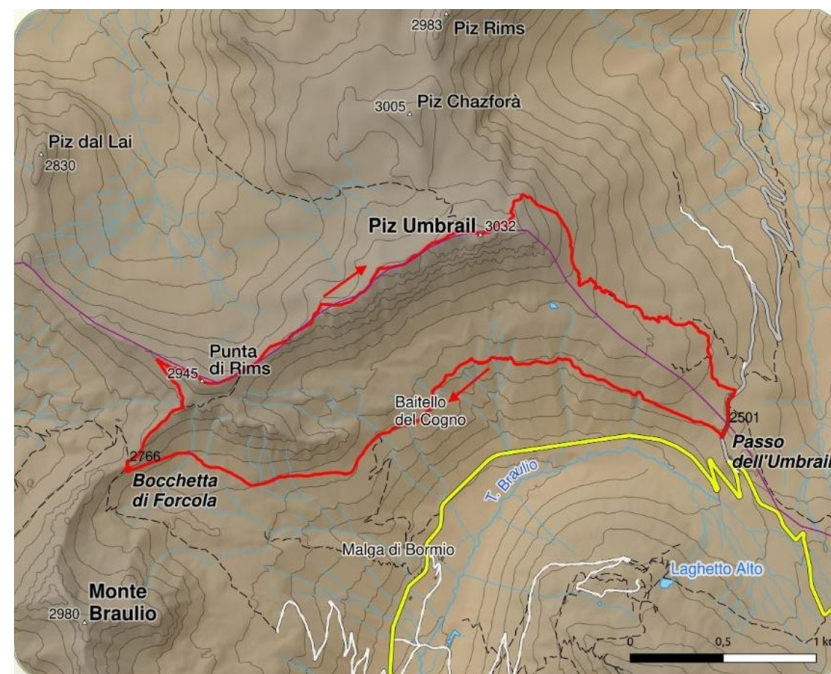
TEMPO STIMATO

2.501 m

QUOTA INIZIO

2.768 m

QUOTA FINE



Profilo Altimetrico



*Fonte e mappa: www.appenninista.it

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Carreraccia (o strada carrabile) della Val di Forcola

La Carreraccia (o strada carrabile) della Val di Forcola collega l'area dei Laghi di Cancano (zona Grasso di Solena) con le Bocchette di Forcola e di Pedenolo.

Caratteristiche principali del tracciato:

Fondo e viabilità: trattasi di una strada carrabile interamente sterrata e rigorosamente **chiusa al traffico veicolare non autorizzato**. Il fondo alterna tratti compatti ad altri più sconnessi con ghiaia e pietrisco, dove il grip può risultare scarso in salita.

Punto di Partenza (Valle della Forcola / Grasso di Solena): La strada inizia a ridosso dell'area pianeggiante dei Laghi di Cancano. Da qui si abbandona l'asfalto e ci si immette sulla carrareccia sterrata superando la Malga Forcola.

Punto di Arrivo (Bocchetta di Forcola): Il sentiero risale in modo costante la valle glaciale fino a raggiungere il valico a quota 2.768 metri, un balcone panoramico straordinario sulle vette dello Stelvio e sulle linee difensive della Grande Guerra.

Stagionalità: Il periodo perfetto per percorrerla va **da metà giugno a metà ottobre**, prestando attenzione ai residui di neve sui versanti esposti a nord all'inizio dell'estate.

Il transito è regolato dal Regolamento VASP del Comune di Bormio e prevede limitazioni:



Trazione Integrale: Sulle strade di alta montagna classificate come secondarie o a maggior tutela (Classe 3 e 4), l'accesso è consentito esclusivamente a veicoli muniti di trazione integrale (4x4) e motoveicoli autorizzati.

Massa e Dimensioni: La conformazione della carreraccia (pendenze elevate, fondo instabile di sassi smossi e tornanti strettissimi a oltre 2000 metri di quota) impedisce fisicamente il passaggio a mezzi pesanti tradizionali. I carichi pesanti eccezionali per lavori di manutenzione agro-forestale o d'alpeggio richiedono un'autorizzazione specifica rilasciata dal Consorzio Forestale Alta Valtellina.

Velocità: per qualsiasi veicolo autorizzato vige il divieto assoluto di superare i 30 km/h.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

La Valle del Braulio, famosa per la Cascata del Braulio e per le gole profonde scavate dall'azione millenaria dell'acqua, è una stretta e imponente valle alpina scavata dal Torrente Braulio e funge da collegamento naturale tra la Conca di Bormio e il Passo dello Stelvio (2.758 m). E' "idealmente" unita alla Valdidentro dalla **Bocchetta di Forcola** (2.768 m) e dalla zona di Boscopiano.

Essendo una zona di confine, la valle conserva importanti testimonianze della Prima Guerra Mondiale, come i resti di fortificazioni, trincee e camminamenti militari nei pressi del Platigliole e della sella del Braulio. Durante il conflitto del 1915-1918, infatti, l'Alta Valtellina divenne il Fronte dello Stelvio. Gli alpini italiani dovettero presidiare le vette per impedire la discesa delle truppe austro-ungariche.

I siti storici principali includono:

- il Villaggio Militare del Filon del Mot situato sulla cresta montuosa che domina l'Alta Valle del Braulio; il sito ospita i resti di un intero villaggio militare d'alta quota. Vi si trovano baraccamenti in pietra, camminamenti, trincee e postazioni d'artiglieria protette dalla roccia. È raggiungibile con un trekking dalla Terza Cantoniera dello Stelvio.



© Copyright Agenzia del Demanio



© Copyright Agenzia del Demanio

- Le Trincee delle Rese dello Scorzuzzo situate nei pressi della Quarta Casa Cantoniera; l'itinerario ospita un villaggio militare austriaco ottimamente conservato. Un restauro conservativo ha reso facilmente visitabili i camminamenti e le postazioni protette.
- Gli Avamposti alla Bocchetta di Forcola, un valico strategico che fungeva da snodo di comunicazione e difesa con trincee scavate direttamente nella roccia e muretti a secco usati come linee di fucileria ancora visibili e che comprende la ex casermetta difensiva italiana detta "Casermetta della Forcola del Braulio", oggetto del presente bando di valorizzazione.



Elementi di attrattività del territorio

I principali elementi di attrattività del territorio intorno alla Casermetta della Forcola (situata nel cuore del Parco Nazionale dello Stelvio) si concentrano sul **turismo storico della Grande Guerra**, sull'**escursionismo d'alta quota** e sui **grandi itinerari per mountain bike**.

L'ex caserma militare funge da porta d'accesso a un vero e proprio museo a cielo aperto. Lungo la cresta che separa la Valle del Braulio dalla Valle della Forcola si snodano fitti reticoli di trincee e camminamenti fortificati ottimamente conservati mentre, salendo verso i tremila metri, si incontrano nidi di mitragliatrici, bunker e punti di osservazione strategici affacciati sui vecchi confini di stato.

L'intera rete sentieristica circostante ricalca le ampie e solide strade a fondo lastricato costruite dal genio militare, perfette per una camminata regolare.

La zona della Forcola è, inoltre, internazionalmente rinomata per alcuni dei percorsi MTB più spettacolari delle Alpi come il tracciato Trans-Altarezia dove la Bocchetta di Forcola e la vicina Bocchetta di Pedenolo costituiscono il cuore pulsante di questo itinerario ciclistico d'avventura o la discesa verso i Laghi di Cancano dove i ciclisti sfruttano i single-track tecnici e le praterie d'alta quota per scendere dalla Forcola fino alle imponenti dighe e ai laghi artificiali di Cancano.

I percorsi più tecnici, come la salita alla **Bocchetta di Forcola**, i **camminamenti del Filon del Mot** o i sentieri della Valle del Braulio, registrano numeri stimabili in qualche centinaio di escursionisti al giorno nei fine settimana estivi. I percorsi della Valdidentro (soprattutto le ex mulattiere militari a pendenza costante) hanno visto un travaso significativo di utenti dall'escursionismo a piedi a quello su due ruote assistite infatti, dalla ciclabile pianeggiante intorno ai Laghi di Cancano fino alle storiche salite asfaltate dello Stelvio e del Gavia,

Oltre alla storia e ai sentieri, il territorio circostante offre straordinarie ricchezze naturali e culinarie legati alla radicata tradizione dell'Alta Valtellina. Per scoprire le tradizioni locali si può fare visita alle malghe e agli alpeggi della zona dove assaggiare formaggi e piatti tipici della tradizione valtellinese.

Centinaia di chilometri di sentieri segnalati uniscono rifugi alpini storici, vallate fiorite e vette glaciali, adatti sia a famiglie che ad alpinisti esperti.



Elementi di attrattività del territorio

Il Parco Nazionale dello Stelvio (in cui ricadono gran parte della Valdidentro e la Valle del Braulio) è una delle riserve naturali più antiche e vaste d'Italia. A livello macro, il parco registra oltre 4 milioni di visitatori all'anno complessivi.

Istituito nel 1935 per proteggere la ricca biodiversità, i ghiacciai e la fauna alpina del gruppo montuoso Ortles-Cevedale, il parco circonda interamente le località di Valdidentro, Bormio e la Valle del Braulio, estendendosi su 24 comuni tra la Lombardia (Provincia di Sondrio e Brescia), il Trentino e l'Alto Adige.

All'interno di esso è custodito il Ghiacciaio dei Forni (uno dei più grandi ghiacciai vallivi d'Italia), il Passo dello Stelvio, che è il passo automobilistico più alto d'Italia (2.758 m) e il regno incontaminato dei grandi ungulati alpini (cervi, caprioli, camosci e stambecchi) così come nei suoi cieli volano l'aquila reale e il gipeto, il più grande uccello d'Europa. I boschi sono dominati da larici, pini cembri e abeti rossi.

L'area è un paradiso internazionale per le due ruote. Durante le stagioni estiva e invernale vengono organizzate escursioni guidate con i Guardaparco a piedi o con le ciaspole per l'avvistamento della fauna selvatica o per ascoltare il bramito del cervo in autunno.

Nella Valle di Fraelle si trovano i **due grandi bacini artificiali di Cancano e San Giacomo** due immensi bacini artificiali dalle acque color turchese, circondati da una strada sterrata pianeggiante ideale per passeggiate rilassanti in famiglia e, oggi, rinomata meta cicloturistica; entrambi i bacini sono fondamentali per la produzione di energia idroelettrica.

Le Torri medievali di Fraelle, situate all'imbocco della strada per Cancano, sono storiche torri di segnalazione trecentesche che presidiano l'accesso alla valle e offrono una vista spettacolare sulla vallata. Da qui partono anche percorsi pianeggianti che seguono il **tracciato della vecchia ferrovia Decauvia**. E', inoltre, attivo il Centro Visite di Torre di Fraelle che approfondisce il tema dell'acqua e dell'idroelettricità.

La zona ai piedi della Casermetta della Forcola è anche uno dei territori termali più ricchi e famosi dell'intero arco alpino. Le acque termali sgorgano naturalmente calde dalle pendici del Monte Reit (tra i 37°C e i 43°C) e alimentano tre storici stabilimenti situati a Valdidentro e Bormio un borgo storico medievale con i vicoli in pietra, i palazzi storici e le piazze caratteristiche (come Piazza del Kuerc), conosciuto anche per gli impianti di risalita della ski area.



Dati generali sui flussi turistici della zona

I flussi turistici estivi dell'Alta Valtellina registrano un trend positivo che si concentra fortemente tra luglio e settembre. Il mese di agosto è il picco di massima affluenza seguito da luglio e settembre.

L'Alta Valtellina attrae circa il 60% dei turisti dell'intera provincia di Sondrio, registrando oltre 186.000 arrivi l'anno. La clientela è suddivisa tra italiani (58,5%) e una forte componente di stranieri (41,5%). L'estate vede un boom di presenze per il ciclismo (Stelvio, Gavia), l'escursionismo e il relax alle Terme di Bormio.

Per l'estate, gli impianti di risalita aprono solitamente all'inizio di luglio per permettere la salita a Bormio 2000 e 3000, mentre sul Ghiacciaio dello Stelvio è possibile praticare lo sci estivo.

Gli impianti di risalita principali aperti a Bormio per la stagione estiva sono tre e sono distribuiti lungo il monte Vallecetta coprendo un dislivello di circa 1.800 metri:

- **Cabinovia Bormio - Bormio 2000:** collega direttamente il centro del paese (1.225 m) con la località intermedia di Bormio 2000 (1.952 m). È il punto di accesso principale per trekking, e-bike e rifugi.
- **Funivia panoramica Bormio 2000-Cima Bianca (Whitelady3000):** prosegue la salita fino ai 3.012 metri di Cima Bianca (Bormio 3000). Offre una vista panoramica spettacolare ed è usata dagli escursionisti e dai biker più esperti.
- **Seggiovia Bormio 2000-Cimino:** un impianto specifico a supporto del Bormio Bike Park, utilizzato prevalentemente da chi pratica downhill e freeride.



© Copyright Agenzia del Demanio



© Copyright Agenzia del Demanio

3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ Ex casermetta della Forcola del Braulio

Valldidentro, Località Bocchetta di Forcola

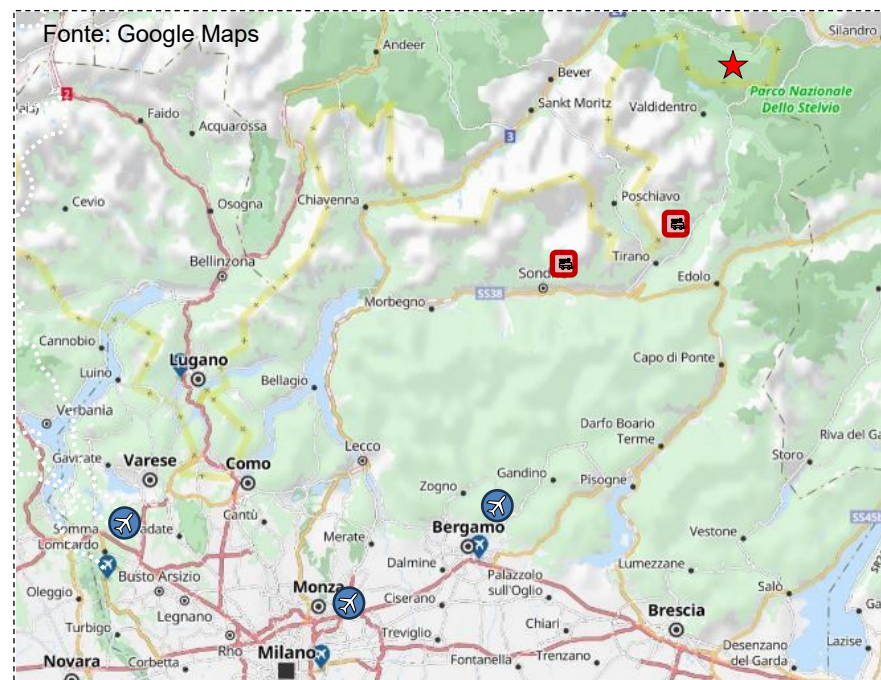
LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Aeroporti principali
-  Stazioni ferroviarie
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Confini nazionali
- ★ Localizzazione del bene

La località

Valldidentro, Bocchetta di Forcola – Sondrio



-  Comune di Valldidentro
- 4.111 abitanti.
-  Provincia di Sondrio
- 77 comuni
- 178.873 abitanti.



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

L'ex Casermetta del Braulio (nota anche come Casermetta della Forcola o Ricovero della Forcola) è una grande struttura militare dismessa situata a 2.740 metri di quota, poco sotto il valico alpino della Bocchetta di Forcola (2.768 m), nel comune di Valdidentro (SO), all'interno del Parco Nazionale dello Stelvio.

Il complesso, risalente alla prima guerra mondiale, fungeva da supporto per la prima linea difensiva attestata lungo la cresta tra il Monte Braulio e la Punta di Rims ed è costituito da un lotto di terreno di mq 1.960 sul quale sorge 1 fabbricato composto dalla caserma principale oltre a 2 edifici minori diroccati posti ad est e sud.

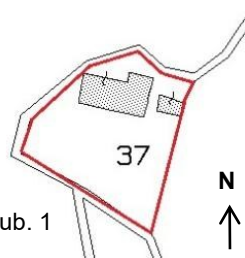
Nei pressi della caserma e della soprastante Bocchetta sono ancora ben visibili camminamenti, trincee, gallerie per munizioni e piccoli bunker scavati nella roccia.

La caserma, la cui minor porzione est appare diruta, è costruita con materiali resistenti come pietra locale, cemento e legno massiccio con pareti spesse, finestre piccole e strette, originariamente dotate di persiane di legno massello ricoperto esternamente da lastre metalliche (ad oggi presenti solo alcune unità). La facciata è segnata da umidità e crepe, con parti di muratura cadute.

Il manufatto, nonostante il pessimo stato manutentivo, mantiene intatte le caratteristiche tipologiche e formali originali, riveste grande valore di identità culturale e storico artistica e una rarissima testimonianza dell'ingegneria militare.

DATI CATASTALI

Comune di Valdidentro
NCT: foglio 11, p.lla 37
NCEU: foglio 11, p.lla 37, sub. 1
Perimetro proprietà



Fotografie: © Copyright Agenzia del Demanio

COMUNE: Valdidentro (SO)

● LOCALITA': Bocchetta di Forcola

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 46°32'32.04"N ,
long. 10°23'25.39"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: PESSIMO

Sup. territoriale 1960 mq
Sup. lorda 544 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

A - Corpo di fabbrica principale (ex fortino militare)

Piano terra: 225 mq di sup. commerciale

Piano primo: 225 mq di sup. commerciale

Volume fuori terra: 1663 mc

B - Corpo di fabbrica accessorio (ex guardiola)

Piano terra: 34 mq di sup. commerciale

Volume fuori terra: 102 mc

Superficie territoriale: mq 1960

Superficie sedime: mq 259

Totale Superficie lorda: mq 544

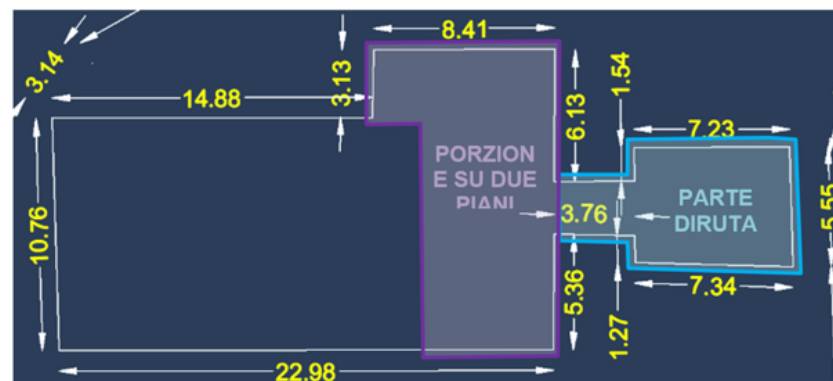
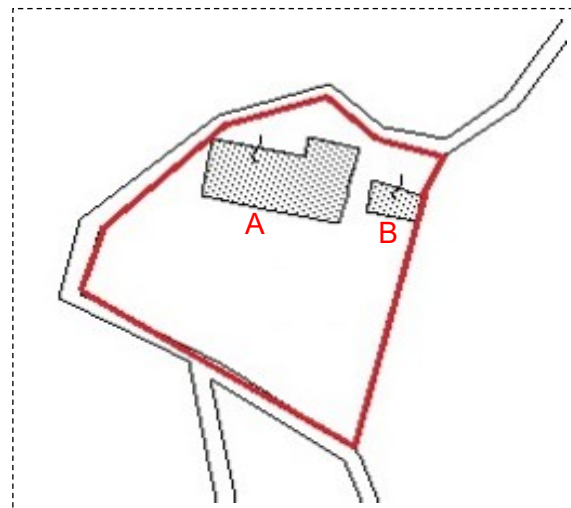
Superficie netta: mq 328

Volume fuori terra: mc 1765

Parametri edilizi

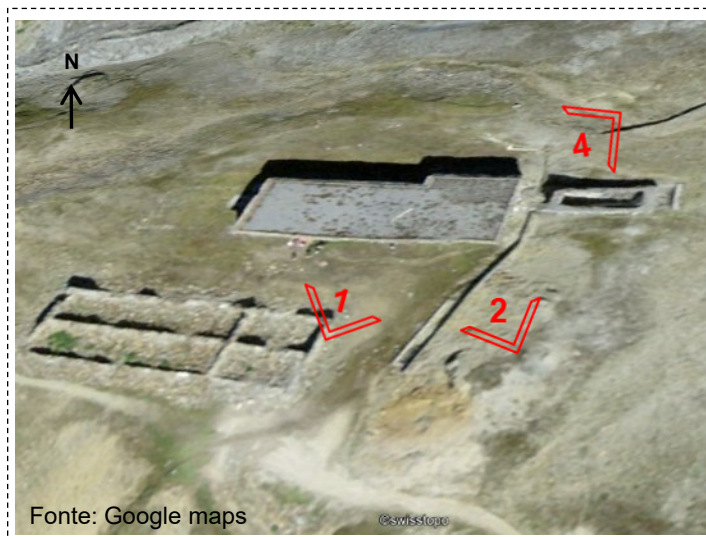
Incidenza media della muratura 24% della s.u.l.

Il fabbricato rispecchia le quote totali della planimetria riportata a lato con la differenza che la minor porzione est del fabbricato appare diruta e la parte posta in corrispondenza degli ingressi è disposta su due livelli.



3.4 Documentazione fotografica

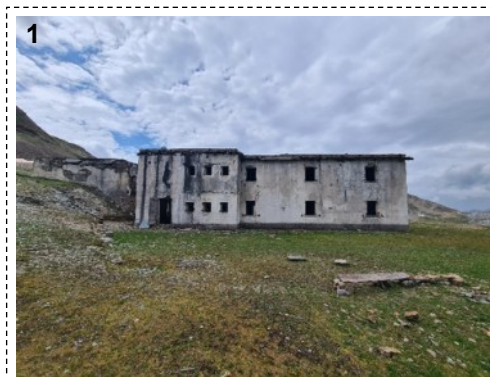
Documentazione fotografica



Fotografie: © Copyright Agenzia del Demanio

3.4 Documentazione fotografica

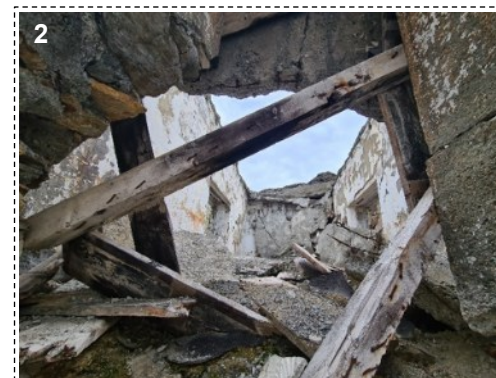
Documentazione fotografica



Fotografie: © Copyright Agenzia del Demanio

3.4 Documentazione fotografica

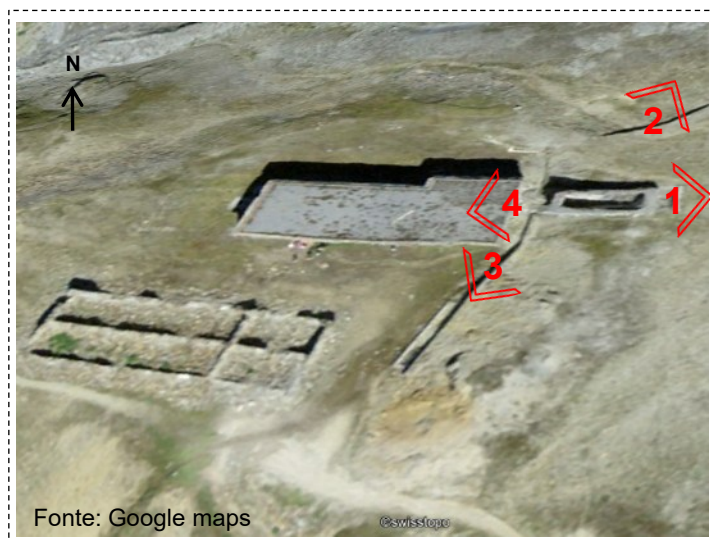
Documentazione fotografica



Fotografie: © Copyright Agenzia del Demanio

3.4 Documentazione fotografica

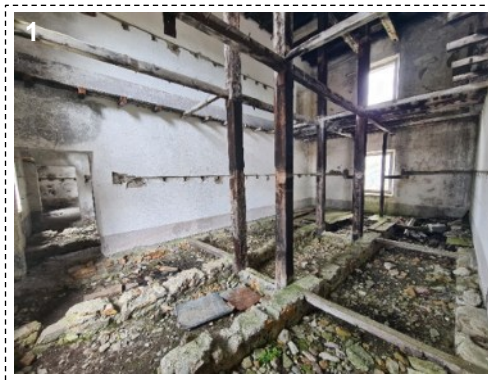
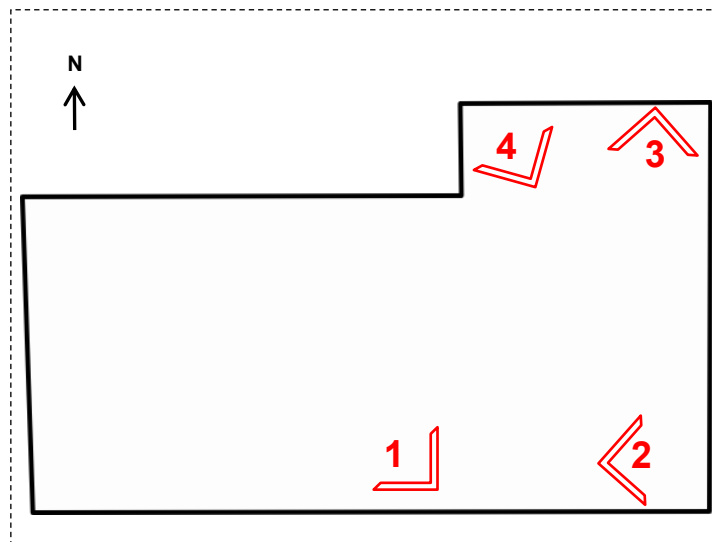
Documentazione fotografica



Fotografie: © Copyright Agenzia del Demanio

3.4 Documentazione fotografica

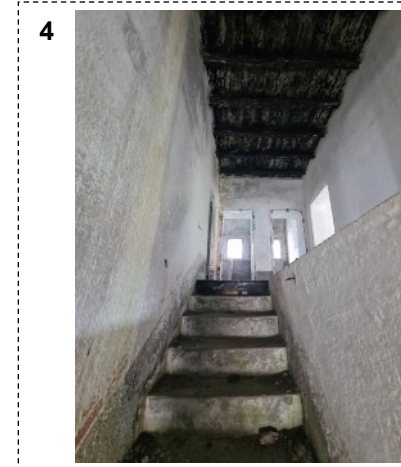
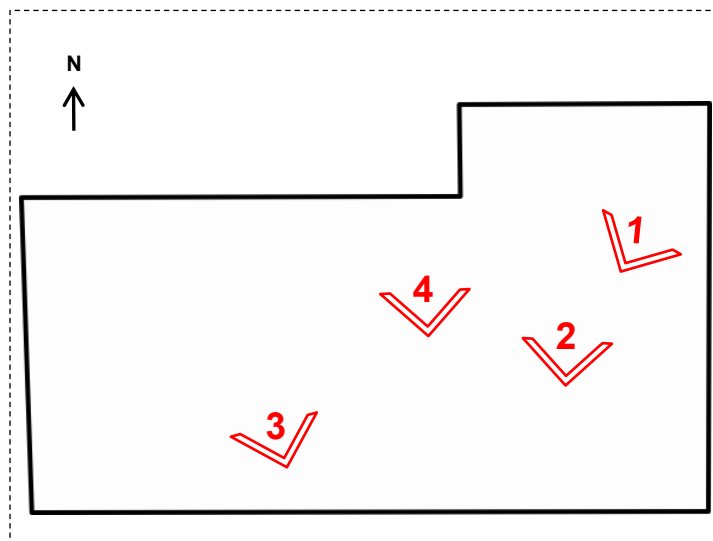
Documentazione fotografica – piano terra



Fotografie: © Copyright Agenzia del Demanio

3.4 Documentazione fotografica

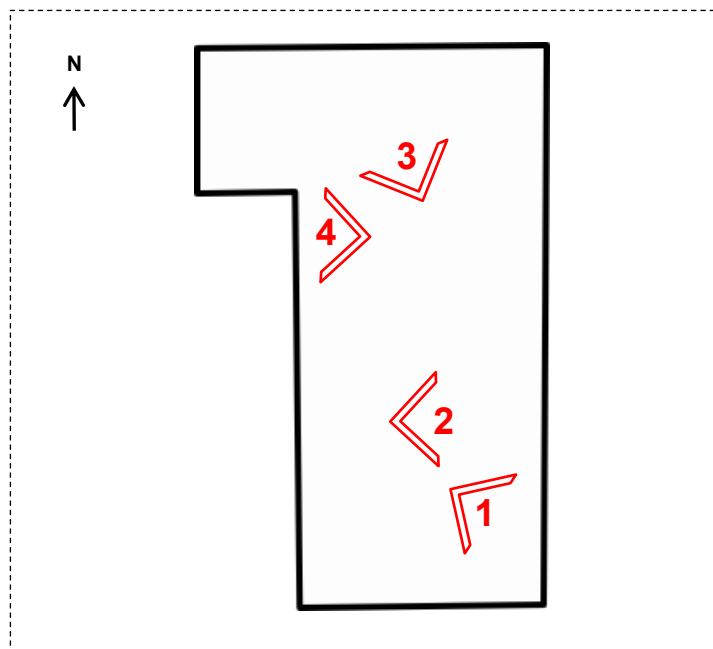
Documentazione fotografica – piano terra



Fotografie: © Copyright Agenzia del Demanio

3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica – piano primo



Fotografie: © Copyright Agenzia del Demanio

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi dell'art. Art. 10 comma 3 lettera d. del D.Lgs. 42/2004 - Provvedimento del Ministero della Cultura (allora denominato Ministero per i Beni e le attività Culturali) prot. n.13679 del 21.09.2007.
Con successiva integrazione prot. n.14087 del 01.10.2007 è stato specificato che l'inalienabilità a cui è sottoposto il cespite non vige se l'alienazione viene effettuata a favore di enti pubblici territoriali.

▪ IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004:** essendo situata a oltre 1.600 metri di quota, la località è tutelata per legge come bene paesaggistico d'ufficio. Qualunque minima opera (es. manutenzione di sentieri storici, linee tecnologiche sottoterra) richiede la preventiva Autorizzazione Paesaggistica.

La Bocchetta di Forcola ospita importanti resti delle fortificazioni militari della Prima Guerra Mondiale (casermette, trinceramenti e la storica strada militare), elementi che sono tutelati dal PGT e dalla Soprintendenza, impedendo demolizioni o alterazioni e permettendo esclusivamente interventi conservativi e di ripristino dei percorsi escursionistici (**Vincoli di Conservazione Storico-Militare**).

- **P.G.T.:** nel vigente P.G.T. del Comune di Valdidentro, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 28 dicembre 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 4 maggio 2022, il bene oggetto di valorizzazione ricade in Zona “Aree desertiche - Pari al 100% dell'area”.
- **Piano delle Regole:** ai sensi dell'Art. 41 NTA piano delle Regole: per gli edifici, esistenti alla data di adozione del PGT, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.27 comma 1 lettere a) b) c) della LR 12/2005. Per i medesimi edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso se ad un uso di interesse comune.
- **Vincoli idrogeologici e ambientali:** in località Bocchetta di Forcola i vincoli idrogeologici e ambientali sono massimi e precludono quasi totalmente l'edificazione e le modifiche del suolo. L'intera area è sottoposta al regime di tutela del Regio Decreto n. 3267/1923 e integrata negli strumenti urbanistici locali.

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

▪ IL CONTESTO - segue

Le restrizioni specifiche e le tutele attive in questa specifica zona alpina si articolano su diversi livelli interconnessi:

➤ **ZPS e SIC:** Rete Natura 2000* - area interna al Parco Nazionale dello Stelvio. L'area della Bocchetta di Forcola e delle valli limitrofe (come la Val Fraele e la Valle di Forcola) è inserita in contesti di altissimo pregio ecologico e bio-topografico, confinante o sovrapposta al Parco Nazionale dello Stelvio e a Zone di Protezione Speciale (ZPS). I vincoli impongono:

- ❖ divieto assoluto di disturbo della fauna alpina e distruzione degli habitat protetti;
- ❖ obbligo di Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) per ogni piano, progetto o attività antropica che possa interessare il sito, anche indirettamente.

Istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", Rete Natura 2000 è un sistema di aree protette diffuso su tutto il territorio dell'Unione Europea con lo scopo di conservare la diversità biologica, riconosciuta come un patrimonio inestimabile per la collettività, ma minacciata negli ultimi decenni dall'estinzione di specie vegetali ed animali a ritmi molto maggiori che nel passato, soprattutto a causa della distruzione degli habitat.

La Rete si compone di:

- ❖ ZSC: Zone Speciali di Conservazione, denominazione attribuita ai Siti di Importanza Comunitaria (SIC) al termine della procedura di riconoscimento da parte dello Stato membro (che ne ha definito le misure di conservazione), individuate secondo i criteri della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario;
- ❖ ZPS: Zone di Protezione Speciale, individuate secondo i criteri della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" con l'obiettivo di garantire la conservazione degli Uccelli.
- ❖ Il recepimento della Direttiva "Habitat" è avvenuto in Italia nel 1997 attraverso il D.P.R. 357/1997, integrato e modificato dal D.P.R. 120/2003, che ne attribuisce le competenze alle Regioni ed alle Province autonome di Trento e Bolzano.
- ❖ IT2040005 Valle della Forcola

*(Fonte: <https://www.provinciasondrio.it/servizio-produzioni-vegetali-infrastrutture-foreste/rete-natura-2000/cose-rete-natura-2000>)

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

IL CONTESTO - segue

- La ex Caserma è localizzata nel **Settore Lombardo del Parco Nazionale dello Stelvio**.
- Dal punto di vista della pianificazione urbanistica e ambientale della Regione Lombardia, la Forcola del Braulio e le sue storiche infrastrutture militari (comprese le ex caserme e i ricoveri della Grande Guerra disposti lungo i crinali e i passi di confine), nonché tutta l'area, fa riferimento alla zonizzazione ufficiale stabilita dal Piano del Parco, che suddivide il territorio in aree a differente grado di tutela (Zona B-Riserva Generale Orientata).^{**}

Il contesto naturalistico: si tratta di un'area di altissimo valore ecologico e paesaggistico (pascoli alpini di alta quota, macereti e pareti rocciose), dove l'ambiente è conservato nella sua integrità.

Le regole per l'edilizia: in questa zona è vietata qualsiasi nuova costruzione o lottizzazione che non sia legata a scopi di gestione del parco o a interventi di recupero conservativo del patrimonio storico-culturale esistente.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

Estratti

DECRETA

Il bene denominato CASERMA ALLA BOCCHETTA DI FORCOLA, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 - comma 3 - lettera "d" del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i., 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.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Milano, Il 21 SET 2007

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SEGRETERIATO GENERALE
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

provincia SONDRIO
comune VALDIDENTRO
località BOCCHETTA DI FORCOLA

Distinto in catasto al Foglio 11 particella 37
come dalla allegata planimetria catastale;

di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, presenti interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 - comma 3 - lettera "d" del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i., per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

Il bene denominato CASERMA ALLA BOCCHETTA DI FORCOLA, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 - comma 3 - lettera "d" del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i., 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 sensi dell'articolo 15, comma 1 del citato Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni a cura della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia ai destinatari individuati nella relata di notifica e avrà valore nei confronti dei successivi proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammesso, ai sensi dell'articolo 16 del sopracitato Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni, ricorso amministrativo al Direttore Generale per i Beni architettonici, storico artistici ed etnoantropologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Avverso il presente decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia secondo le modalità di cui alla legge del 6 dicembre 1971, n. 1034, e successive modifiche ed integrazioni, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Data
26 MAR. 2009

IL DIRETTORE REGIONALE
(dott. Mario Turetta)



^{**} Adozione Piano del Parco Regione Lombardia - Parco Nazionale dello Stelvio

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 28 dicembre 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 4 maggio 2022.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA "MEDIA E ALTA VALTELLINA" (PTRA) adottato con d.g.r. n. IX/2690 del 14 dicembre 2011, proposte approvate con d.g.r. n. IX/3837 e riassunte con d.g.r. n. X/77 del 24 aprile 2013. Approvazione del piano territoriale regionale d'area «Media e Alta Valtellina» (articolo 21, comma 6, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”) adottato con delibera del Consiglio Regionale n. 300 del 22 aprile 2013 e Approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016.

Vincoli tutori ed inibitore			
Categoria Vincolo	Riferimento Normativo	Descrizione	Impatto Operativo
Geologico/Idrogeologico	PGT, PAI, R.D. 3267/1923	Area ad alta pericolosità con divieto di alterazione suolo, scavi e disboscamenti; classi di fattibilità 3-4	Inedificabilità o necessità di indagini geotecniche
Paesaggistico	D.Lgs. 42/2004 art.142	Area oltre 1600 m tutelata paesaggisticamente	Autorizzazione paesaggistica obbligatoria per qualsiasi intervento
Ambientale (Natura 2000)	Direttive UE Habitat e Uccelli	Zona SIC/ZPS e Parco Stelvio, tutela habitat e fauna	Divieto di disturbo, obbligo VInCA
Parco Nazionale	Piano Parco Stelvio - Zona B	Riserva generale orientata con alta tutela ambientale	Vietata nuova edificazione, solo recupero conservativo
Storico-militare	D.Lgs. 42/2004 art.10	Presenza strutture Prima Guerra Mondiale tutelate	Solo interventi conservativi, no demolizioni
Urbanistico PGT	Art.41 NTA	Area 'desertica' non soggetta a trasformazione	Solo manutenzione, restauro, risanamento conservativo
Urbanistico PGT	Art.41 NTA	Possibile cambio destinazione d'uso con limiti geologici	Limitato e subordinato a vincoli
Urbanistico PGT	Art.35 NTA	Ambiti agrosilvopastorali	Ampliamenti limitati (20% volume e 100% interrato)

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

A - Corpo di fabbrica principale (ex fortino militare)

Piano terra: 225 mq di sup. commerciale

Piano primo: 225 mq di sup. commerciale

Volume fuori terra: 1663 mc

B - Corpo di fabbrica accessorio (ex guardiola)

Piano terra: 34 mq di sup. commerciale

Volume fuori terra: 102 mc

Superficie territoriale: mq 1960

Superficie sedime: mq 259

Totale Superficie lorda: mq 544

Superficie netta: mq 328

Volume fuori terra: mc 1765

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 24% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso 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



Fonte: Geoportale della Lombardia -Servizi catastali e geografici integrati

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'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.)

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva 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.

Si precisa che l'eventuale sottoscrizione dell'atto di concessione è condizionata all'ottenimento, da parte dell'Agenzia, dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (ove si tratti di immobile vincolato ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

La richiesta dell'Autorizzazione alla Concessione è stata presentata dall'Agenzia del Demanio al Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano e Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese con protocollo n. DEMANIO.AGDLO01.REGISTROUFFICIALE.00012022.18-06-2026.U

5. Indicazioni

5.1. 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 nonché del vincolo monumentale a cui è sottoposto il complesso immobiliare ed in coerenza con il contesto naturale in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio di riferimento. Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consenta 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 un 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 rappresenta sin d'ora che preliminarmente alla stipula dell'atto di concessione d'uso andrà richiesta l'autorizzazione al Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano e Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 le cui prescrizioni e condizioni saranno vincolanti per la stipula stessa.

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti saranno previste le categorie e modalità di intervento di cui all'Art.41 Aree non soggette a trasformazione del Piano del Governo del Territorio (PGT) di Valdidentro meglio dettagliate nel CDU che non consentono interventi di trasformazione urbanistica ed edificazione nelle aree così perimetrate, bensì specifici interventi di manutenzione, restauro o opere di pubblica utilità dettagliate nei punti a, b, c e d della norma, nonché in linea con l'interesse particolarmente importante del bene di cui all'art 10 comma 3 lettera d del Dlgs 42/2004.

Pertanto, nel rispetto dei vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale, edilizia, antisismica e di settore, potranno essere sviluppati nuovi usi, che non arrechino pregiudizio alla conservazione del bene e che siano compatibili con il carattere storico - paesaggistico dello stesso, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.

Andrà garantita la salvaguardia dei caratteri storico, ambientali, compositivi dei diversi elementi di pregio dell'immobile e del suo contesto, quale area protetta ricca di boschi, laghi d'alta quota e fauna alpina. aprendo alla pubblica fruizione in favore della massima trasmissione della storia e dei caratteri culturali, naturali, panoramici e paesaggistici del luogo, anche con richiamo agli elementi di interesse paesaggistico ambientale del sistema territoriale nel quale la Casermetta è inserita, nonché alla valorizzazione del sistema storico difensivo, alle antiche vie di comunicazione e ai punti di osservazione sulle linee del fronte del quale la Casermetta faceva parte.

Il modello di valorizzazione dovrà essere incentrato su un concetto di sviluppo che miri alla conservazione e valorizzazione del bene e del suo contesto, con l'obiettivo zero emissioni, per la creazione di luoghi resilienti e incentrati sulle persone, garantendo efficienza energetica, materiali da costruzione sostenibili, mobilità, resilienza climatica, gestione delle risorse idriche, gestione dei rifiuti, spazi verdi e biodiversità, inclusione sociale e altri ambiti connessi a un progetto sostenibile e a zero emissioni, con particolare attenzione alle specificità del territorio di Valdidentro e al Parco dello Stelvio.

5.1 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 di seguito 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

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

5.1 Focus indicazioni progettuali – assi strategici

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 ALL'INFO MEMO

- Decreto di vincolo;
- CDU vigente.