



UDD0044 - EX CASERMA "N. ROSATI" GIA' TRIBUNALE DI UDINE SEZIONE DISTACCATA DI CIVIDALE DEL FRIULI - Porzione ex uffici del Giudice di Pace

Borgo San Pietro, 8 - Cividale del Friuli (Ud)



Indirizzo: Borgo San Pietro, Cividale del Friuli (Ud)

Regione: Friuli Venezia Giulia

Comune: Cividale del Friuli (Ud)

Localizzazione: 46.093633421303586, 13.427790846312085

Proprietà: Stato Italiano

Superficie fondiaria dell'intero compendio: 830 mq

Superficie lorda della porzione: 415 mq

Superficie scoperta: circa 300 mq

Provvedimenti di tutela: SI

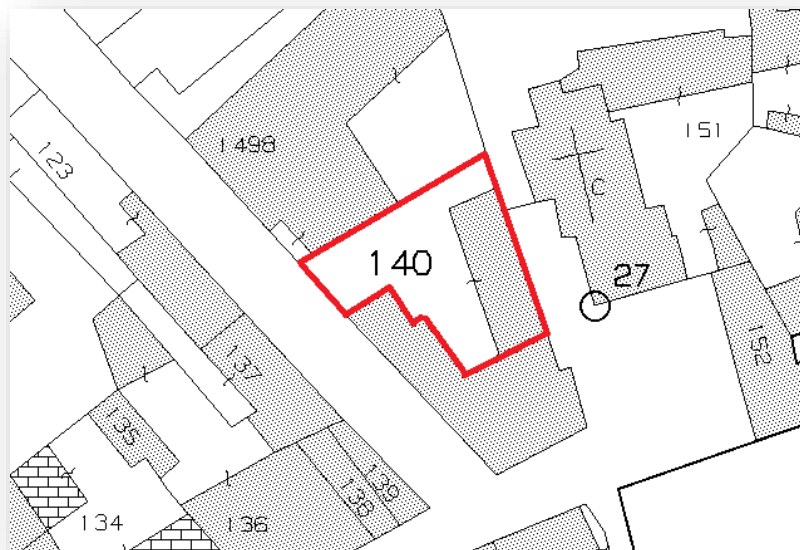
Destinazione d'uso vigente: Ex sede della sezione distacca del Tribunale di Udine, in disuso dal 2013, attualmente oggetto di Piano di razionalizzazione finalizzato alla chiusura di una locazione passiva

DESCRIZIONE: Il primo impianto dell'edificio risale al Seicento per poi svilupparsi nel Settecento, quale residenza della famiglia Nussio.

L'edificio negli anni cambiò varie proprietà fino a divenire dello Stato nel 1912, negli anni '20 fu destinato a Caserma della G.d.f., successivamente una porzione fu destinata a biblioteca civica a fine anni '80 per trovare la sua destinazione finale in Tribunale, sino alla sua chiusura e riconsegna nel 2014.

La porzione oggetto di concessione si affaccia sulla piazzetta della Chiesa di San Pietro ai Volti e si sviluppa su tre piani fuori terra ed un cortile interno avente accesso carraio da via G. Marconi.

Allegato A



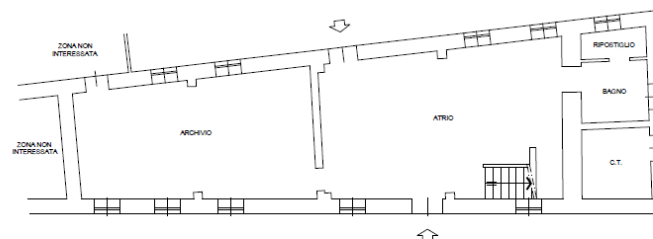
Riferimenti Catastali:

CF: foglio 16, p.lla 140 cat. B/1
CT: foglio 16, p.lla 140 ente urbano 830 mq

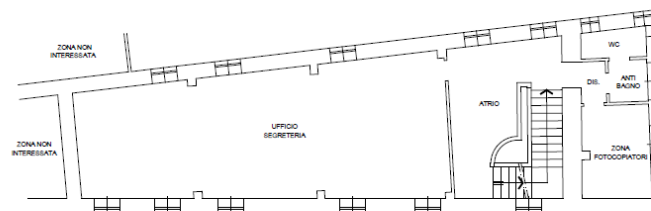
La planimetria catastale necessita di aggiornamento.



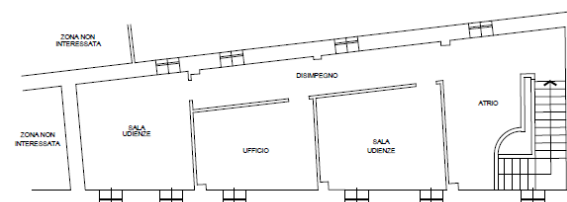
Porzione oggetto della concessione in uso temporaneo



Pianta Piano Terra
Altezza utile locali: 2,89 m.



Pianta Piano Primo
Altezza utile locali: 2,74 m.



Pianta Piano Secondo



Allegato A



RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

PPR (Piano Paesaggistico Regionale): Zone A e B al 1985; Ulteriori Contesti Archeologici

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE (P.R.G.C.)

Variante n. 19 al PRGC approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/04/2019

Conferma di esecutività D.P.Reg. n. 0174/Pres. del 04/10/2019 - **vigente**

art. 8 **Ambito del Centro Storico del Capoluogo** (PAC);

art. 34 Norme particolari: Delimitazione delle aree archeologiche individuate dal PPR e aree a rischio archeologico;

art. 34 Norme particolari: Aree a rischio archeologico;

art. 36 Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/04 parte III: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142, co. 1, lett. c));

Altre informazioni: Perimetro dei centri abitati.

PAC Ambito del Centro Storico del Capoluogo: art. 9 Zona omogenea "A/S" (Attrezzature pubbliche); art. 10 Edifici di valore storico-artistico e architettonico- ambientale e tratti delle antiche cinte murarie urbane; Limiti: limite del PAC del Centro Storico del capoluogo.

Variante n. 26 al PRGC approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/10/2025 - **in corso di esecutività**

art. 8 Ambito del Centro Storico del Capoluogo (PAC);

art. 48 co. 8.1 Vincoli e tutele: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 co. 1 lett. c) D.Lgs. 142/04);

art. 55 Vincoli e tutele: Ulteriori contesti archeologici (beni archeologici);

Altre informazioni: Limite centro abitato.

PAC Ambito del Centro Storico del Capoluogo: art. 9 Zona omogenea "A/S" (Attrezzature pubbliche); art. 10 Edifici di valore storico-artistico e architettonico- ambientale e tratti delle antiche cinte murarie urbane; Limiti: limite del PAC del Centro Storico del capoluogo.



Prot. n. 0014356 / P Data 23/04/2026
DEMANIO.AGDFR.V01.REGISTRO
UFFICIALE.00003701.23-04-2026.I

UNITÀ OPERATIVA URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA/AMBIENTE

Prot. generato dal sistema

Data del protocollo

Risposta a Nota n. 11369-A

del 01/04/2026

Allegati: 1

Fascicolo: 6-3-0-2335

Esenze da bollo
ai sensi dell'art. 16
tab. All. B
D.P.R. n. 26/10/1972
n. 642 e succ. mod.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ OPERATIVA
URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA/AMBIENTE

VISTA la richiesta dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia - con sede in Udine Via Ciro di Pers n. 4, pervenuta in data 01/04/2026, intesa ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica in base al P.R.G.C. vigente del Comune di Cividale del Friuli;

VISTO l'art. 40 del D.P.R. 445/2000 che approva il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come indicato dall'art. 15, co. 1, della Legge 183/2011;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

VISTO l'art. 34 della L.R. 19/2009;

VISTO l'art. 20 della L.R. 5/2007 e s.m.i.,

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica del mappale sottolencato censito al Catasto del Comune di Cividale del Friuli è quella prevista dalle norme urbanistico-edilizie come segue:

Foglio 16 mappale 140:

- Variante n. 19 al PRGC approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/04/2019 - Conferma di esecutività D.P.Reg. n. 0174/Pres. del 04/10/2019 - vigente

PRGC: art. 8 Ambito del Centro Storico del Capoluogo (PAC); art. 34 Norme particolari: Delimitazione delle aree archeologiche individuate dal PPR e aree a rischio archeologico; art. 34 Norme particolari: Aree a rischio archeologico; art. 36 Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/04 parte III: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142, co. 1, lett. c); Altre informazioni: Perimetro dei centri abitati.

PAC Ambito del Centro Storico del Capoluogo: art. 9 Zona omogenea "A/S" (Attrezzature pubbliche); art. 10 Edifici di valore storico-artistico e architettonico- ambientale e tratti delle antiche cinte murarie urbane; Limiti: limite del PAC del Centro Storico del capoluogo.

PPR (Piano Paesaggistico Regionale): Zona A e B al 1985; Ulteriori Contesti Archeologici.

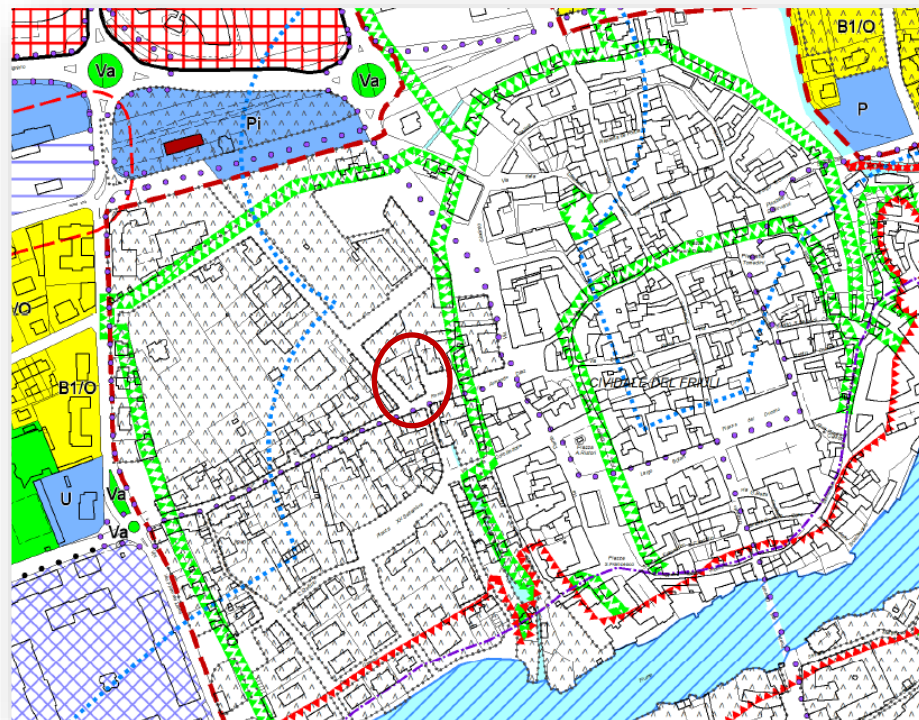
- Variante n. 26 al PRGC approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/10/2025 - in corso di esecutività

PRGC: art. 8 Ambito del Centro Storico del Capoluogo (PAC); art. 48 co. 8.1 Vincoli e tutele: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 co. 1 lett. c) D.Lgs. 142/04; art. 55 Vincoli e tutele: Ulteriori contesti archeologici (beni archeologici); Altre informazioni: Limite centro abitato.

PAC Ambito del Centro Storico del Capoluogo: art. 9 Zona omogenea "A/S" (Attrezzature pubbliche); art. 10 Edifici di valore storico-artistico e architettonico- ambientale e tratti delle antiche cinte murarie urbane; Limiti: limite del PAC del Centro Storico del capoluogo.

I-33043 Cividale del Friuli - Corso Paolo d'Aquileia, 2 - P. IVA e C.F. 00512830308

Telefono: +39.0432.710100 - PEC, posta elettronica certificata: comune.cividaledelfriuli@CERToav.fvg.it
URL internet: www.comune.cividale-del-friuli.ud.it



Allegato A



RILEVANZA STORICO-ARTISTICA

PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Decreto di vincolo prot. 529 del 01/02/2016 ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs. N.42/2004.




Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO
PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

LA COMMISSIONE REGIONALE

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

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

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, recante *Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'art. 16, comma 4 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014, n. 89*;

VISTO il Decreto 26 novembre 2015 del Direttore Generale Bilancio del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, di conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Friuli Venezia Giulia, all'architetto Renata Codello, al fine di curare gli adempimenti necessari per assicurare le funzionalità e la gestione dell'azione amministrativa;

VISTO il Decreto 24 giugno 2015, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia, secondo quanto previsto dall'art. 39 del citato D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171;

VISTA la nota prot. 5335/14 di data 05 agosto 2014, con la quale l'Ente Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia ha chiesto la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile appreso descritto;

VISTO il parere della Soprintendenza Archeologia del Friuli Venezia Giulia, espresso con nota prot. n. 9128 di data 04 settembre 2014, nella quale si evidenziava che il sedime dell'immobile presenta rischio archeologico;

VISTA la nota prot. n. 8973 di data 10 agosto 2015, con la quale la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio ha trasmesso la relazione storico artistica a supporto del parere di massima già espresso con nota prot. n. 5802 del 28 maggio 2015, proponendo di sottoporre a tutela parziale l'edificio;

VISTO il verbale – il cui originale è conservato agli atti d'ufficio – di quanto deliberato, ai sensi dell'art. 39 del citato D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171, dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia nella seduta di data 18 settembre 2015, nella quale si è ritenuto opportuno, per una più corretta tutela dell'immobile, che venisse riconosciuto l'interesse culturale dell'intero edificio;

VISTA la nota prot. 937 di data 20 gennaio 2016, con la quale la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio ha trasmesso la relazione storico artistica in conformità a quanto richiesto dalla Commissione regionale

Ritenuto che l'immobile

Denominato	ex Caserma G.d.F. "N. Rosati" e Tribunale di Udine, sezione staccata di Cividale del Friuli – già Palazzo Nussi
Provincia	UDINE
Comune	CIVIDALE DEL FRIULI
Sito in	via Borgo S. Pietro


Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO
PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
Piazza Libertà, 7 33100 Trieste - TEL. +39 040 494811 - FAX +39 040 494820
e-mail: sr-fvg@beniculturali.it
mbac-sr-fvg@malcert.beniculturali.it


Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO
PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

Distinto al C.T./C.F. in:

F.M.	16	p.c.n. 140 C.T.	Ente urbano
F.M.	16	p.c.n. 140 C.F.	categoria B/1

d'iscrittura proprietà del DEMANIO dello STATO con sede in ROMA- C.F. 06340981007

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;

DECRETA

che l'immobile denominato *ex Caserma G.d.F. "N. Rosati" e Tribunale di Udine, sezione staccata di Cividale del Friuli – già Palazzo Nussi*, così come meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, per i motivi contenuti nella relazione storica allegata, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto legislativo.

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

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 16 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma del D.lgs 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199. -.

Trieste, 01 FEB. 2016

Il PRESIDENTE
Arch. Renata Codello


Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO
PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
Piazza Libertà, 7 33100 Trieste - TEL. +39 040 494811 - FAX +39 040 494820
e-mail: sr-fvg@beniculturali.it
mbac-sr-fvg@malcert.beniculturali.it

Allegato A





AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE IN USO E PRESCRIZIONI MIC

La Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia con nota prot. n. 3177 del 10/04/2026 ha richiesto il prescritto nulla osta alla stipula della concessione demaniale in ottemperanza all'art. 57 bis del Codice dei Beni Culturali, ad oggi si è in attesa del riscontro.

L'efficacia dell'aggiudicazione è condizionata all'ottenimento, da parte dell'Agenzia, dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004, e le prescrizioni dettate verranno riportate nell'atto di concessione e dovranno essere rispettate dal soggetto affidatario.



Allegato A



VINCOLI DI ALTRA NATURA E INDICAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE

Vincoli giuridici e gravami

Non presenti

Stato manutentivo immobile e aree esterne

L'immobile risulta da tempo inutilizzato, in buono stato di conservazione, privo di manutenzioni recenti, l'area esterna pavimentata risulta interessata da vegetazione e arbusti.

Certificazione energetica

Classe energetica D - Indice di prestazione energetica E_{pgl,nren} 142,30 kWh/mqanno

Criticità

La porzione è provvista di impianti elettrico, idrico e termo-sanitario; tuttavia, essendo gli stessi inattivi dal 2014, non ne viene garantito il regolare funzionamento.

Sarà onere del concessionario procedere all'apertura e sostituzione delle serrature dell'accesso principale sulla piazzetta della Chiesa di San Pietro ai Volti, una copia delle chiavi dovrà essere consegnata al concedente.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Ulteriori informazioni

E' severamente vietato accedere alle restanti porzioni del complesso non oggetto di concessione, sarà onere del concessionario metterne in sicurezza gli accessi.

Si specifica che dovrà essere reso disponibile l'accesso degli O.E. incaricati alla progettazione dell'intervento di rifunionalizzazione del compendio previo congruo preavviso.

Allegato A



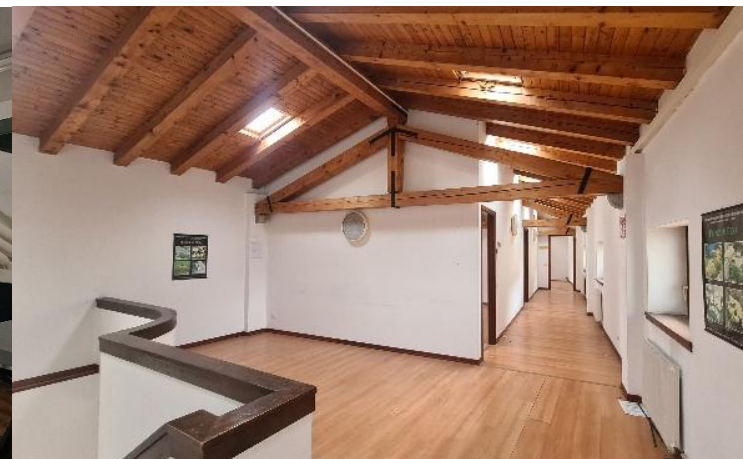
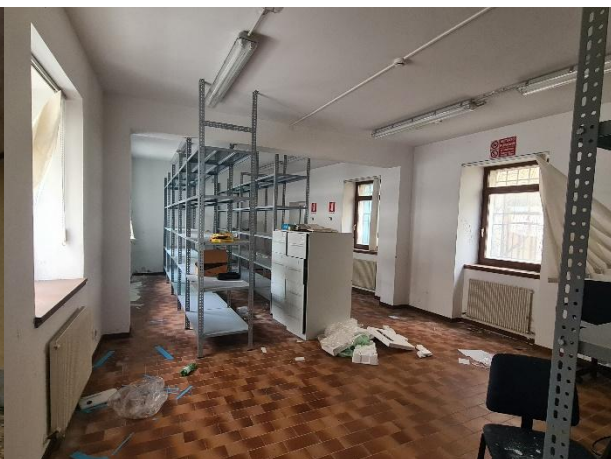


USI, PRESCRIZIONI ED INTERVENTI AMMESSI

Usi e interventi ammessi

Attività socio-culturali (eventi culturali, produzioni artistiche, spazi espositivi, concerti, spettacoli, mercatini, convegni, workshop, spazi di condivisione, etc.) e connessi servizi complementari di promozione territoriale (eventi aperti al pubblico) di fruizione pubblica e rigenerazione urbana.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria che non compromettano la stabilità e la sicurezza dei locali e delle aree esterne.





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



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.