

VALORE **P**AESE
ITALIA



VALORE **P**AESE
CAMMINI
E PERCORSI



INFORMATION MEMORANDUM 2023
per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex Casello Idraulico, Borgo Virgilio (MN)- LOMBARDIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 15
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 16
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Documentazione fotografica	pag. 23
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 24
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 25

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 28
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 29
4.3 Percorso amministrativo	pag. 31
4.4 Partnership	pag. 32

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 33
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 34
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 35

Premessa

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

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

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

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

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

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

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

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento dell'immobile denominato «*ex Casello idraulico del complesso idrovoero della Travata*» in.

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

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

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

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

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

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

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

Opportunità Turistica

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

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

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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

1.3 Nuove funzioni

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

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

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

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

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

Sarà opportuno che gli interventi sulla struttura (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 dovranno contemplare: 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 dovranno contemplare: 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

La Lombardia è una delle regioni italiane più estese. Il suo territorio, diviso in 12 province e aree metropolitane, si estende dalle Alpi alla bassa Pianura Padana alternando le ampie distese delle pianura ai suggestivi scorci montani dei paesaggi alpini, alle zone dei laghi che rappresentano un attrazione turistica a livello internazionale.

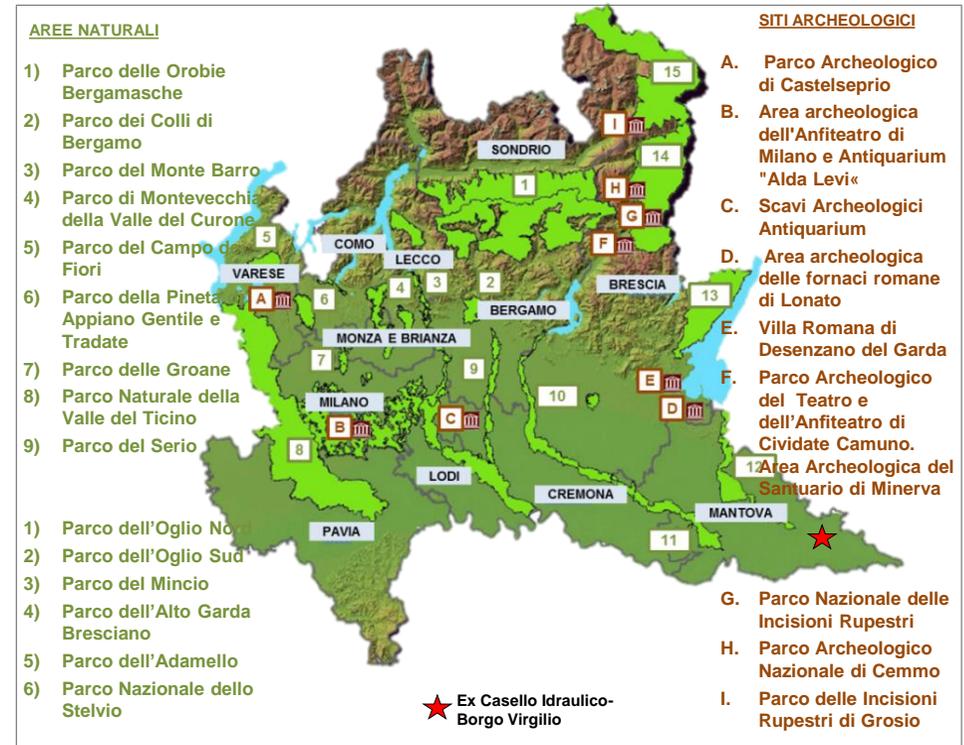
È la regione con la maggior concentrazione di laghi, è la prima per estensione fluviale e per superficie lacustre e conserva un patrimonio naturalistico di grande interesse e varietà tra parchi, foreste, riserve e monumenti naturali.

Oltre alle bellezze naturali di grandi attrattività, la Lombardia è la Regione più ricca di aree tutelate. Tra 58 siti in Italia riconosciuti Patrimonio Unesco, 10 si trovano in Lombardia la quale possiede un patrimonio artistico-culturale di notevole valore che trova espressione nelle opere d'arte e nei monumenti presenti sul suo territorio, un patrimonio che conta 300 musei e 300 mila beni culturali censiti.

Borgo Virgilio

Borgo Virgilio è una località situata lungo i fiumi Mincio e Po, nei pressi di Mantova. Il Comune è stato istituito nel 2014 con la fusione dei precedenti comuni di Borgoforte e Virgilio dal nome del sommo poeta latino. Il Borgo è costituito da 10 piccole frazioni e fa parte del sistema delle Terre del Mincio, un insieme di territori e di comunità che si estendono tra il Basso Garda e il Po e la cui storia e vita è legata alla presenza del fiume Mincio.

È un Comune il cui paesaggio è connotato dagli argini maestri del Po e del Mincio, da vaste aree golenali nonché da una fitta rete di canali destinati all'irrigazione, di supporto a una rilevante attività agricola.



2.1 Contesto geografico

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dalla Ciclovia Vento nonché dalla Ciclopista del Sole distanti a pochi km dal bene.

Il sistema di mobilità dolce di riferimento è inserito nei seguenti sistemi riconosciuti a scala locale e/o nazionale.

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

ATLANTE DIGITALE DELLA MOBILITÀ DOLCE

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

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

SISTEMA NAZIONALE DELLE CICLOVIE TURISTICHE 2017-2022 promosso dal 2016 dal MIT – progressivamente identificate **10 piste ciclabili nazionali** <https://www.mit.gov.it/connettere-italia/ciclovie-turistiche-nazionali>

ATLANTE DEI CAMMINI

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

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

2.1 Contesto geografico

Regione: Lombardia

N° TRACCIATI PRESENTI: 3 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 6

TOTALE COMUNI: 98 (di cui 13 attraversati da più tracciati)

LEGENDA

107,5 km

Via Francigena Nord (6 tappe)

- Province: 3
- Comuni: 29

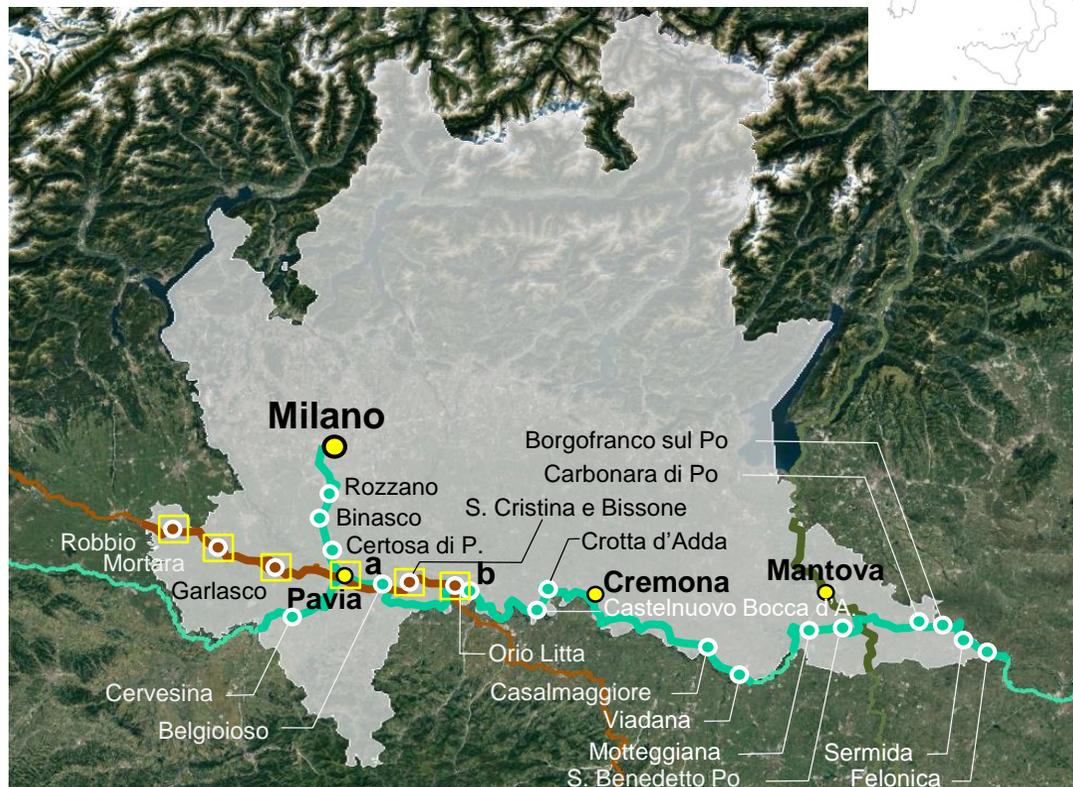
Ciclopista del Sole

- Province: 1
- Comuni: 12

Ciclovia VENTO

- Province: 5
- Comuni: 70

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



a - b Tratto dove si percorrono argini, strade campestri e viabilità asfaltata minore alla scoperta dell'arte medioevale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

- A1 Autostrada del Sole (Milano-Roma-Napoli)
- A4 Torino-Trieste (fra Brescia e Padova "Serenissima")
- A7 Milano-Genova
- A8 Autostrada dei Laghi (Milano -Varese)
- A9 Autostrada dei Laghi Lainate-Como-Chiasso
- A21 Autostrada dei vini (Torino-Piacenza-Brescia)
- A22 Autostrada del Brennero (Brennero - Modena)
- A35 BREBEMI
- A36 Autostrada Pedemontana Lombarda
- A58 Tangenziale Est Esterna Milano
- A60 Tangenziale di Varese

Collegamenti ferroviari

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Domodossola-Milano | Milano-Venezia |
| Luino-Milano | Milano-Genova; |
| Chiasso-Milano | Torino-Milano; |
| Linea di cintura di Milano | Passante ferroviario di Milano |
| Milano-Bologna | Pavia-Stradella. |

Collegamenti aerei

- Linate
- Malpensa
- Orio al Serio

AREE NATURALI

1. Parco delle Orobie Bergamasche
2. Parco dei Colli di Bergamo
3. Parco del Monte Barro
4. Parco di Montevecchia e della Valle del Curone
5. Parco del Campo dei Fiori
6. Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate
7. Parco delle Groane
8. Parco Naturale della Valle del Ticino
9. Parco del Serio
10. Parco dell'Oglio Nord
11. Parco dell'Oglio Sud
12. Parco del Mincio
13. Parco dell'Alto Garda Bresciano
14. Parco dell'Adamello
15. Parco Nazionale dello Stelvio

SITI ARCHEOLOGICI

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> A. Parco Archeologico di Castelseprio B. Area archeologica dell'Anfiteatro di Milano e Antiquarium "Alda Levi" C. Scavi Archeologici Antiquarium D. Area archeologica delle fornaci romane di Lonato E. Villa Romana di Desenzano del Garda | <ul style="list-style-type: none"> F. Parco Archeologico del Teatro e dell'Anfiteatro di Cividate Camuno G. Area Archeologica del Santuario di Minerva | <ul style="list-style-type: none"> G. Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri H. Parco Archeologico Nazionale di Cemmo I. Parco delle Incisioni Rupestri di Grosio |
|---|--|--|



★ Ex Casello Idraulico-Borgo Virgilio

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

Storia e Cultura

Percorsi & Itinerari

Turismo Rurale

Enogastronomia

Borgo Virgilio è un Comune connotato dalla presenza del patrimonio naturalistico costituito dai fiumi Mincio e Po che hanno modellato il suo paesaggio rurale e agricolo, influenzato coltivazioni d'eccellenza come il riso e portato alla nascita del **Museo Etnografico dei Mestieri del Fiume** di Rivalta sul Mincio e del **sistema Ecomuseo della risaia, dei fiumi e del paesaggio rurale mantovano** di cui fanno parte alcuni Comuni tra cui anche Borgo Virgilio.



Ex Casello Idraulico –
Borgo Virgilio

Il suo territorio è inserito nell'ambito del **Parco Regionale del Mincio**, un parco fluviale protetto che comprende la **riserva naturale «Valli del Mincio»** fra le più importanti d'Europa, nonché la **riserva naturale Vallazza**, uno specchio lacustre compreso tra i Comuni di Mantova e Borgo Virgilio caratterizzato da anse e lingue di terra e percorsi naturalistici che si immergono nella vegetazione.

Oltre ai sentieri e agli itinerari ciclabili che consentono di esplorare la riserva, qui troviamo anche il **Porticciolo turistico Vallazza**, un piccolo porticciolo con attracco alla **darsena di Pietole** nonché il **Porto turistico fluviale «Lauro Zampolli»** nel limitrofo Comune di Bagnolo San Vito dove si può praticare la pesca sportiva, la nautica da diporto, l'escursionismo fluviale o più semplicemente trascorrere momenti di relax in un ambiente unico.

Patrimonio storico-culturale e naturalistico*Parco regionale del Mincio*

Il parco è regno della flora palustre e degli uccelli e sede delle rive del **Santuario delle Grazie di Curtatone e Rivalta sul Mincio** dove ancora oggi, come secoli fa, i barcaioli del Mincio fanno approdare fedeli pellegrini e turisti

Lo collegano tre piste ciclabili che consentono di esplorare la natura bucolica che lo caratterizza in modalità dolce: la prima collega Rodigo con le frazioni di Fossato e la località Motta; la seconda collega Rodigo con Corte Castelletto, alle porte di Rivalta e infine la terza consente di raggiungere il **Santuario delle Grazie di Curtatone**, distante poco più di 18 km dal Ex Casello idraulico demaniale.

*Impianto Idrovoro della travata*

Nelle immediate vicinanze dell'immobile ha sede invece lo **stabilimento idrovoro della Travata** un'importante opera idraulica di pregio artistico culturale nonché capolavoro del genio creativo umano dal punto di vista tecnologico. Lo stabilimento, a cui il Casello idraulico faceva un tempo parte, è situato sull'ansa del fiume Mincio ed è visitabile su prenotazione.

Elementi di attrattività del territorio*Forte Pietole*

Interessanti i percorsi naturalistici attraverso la Riserva naturale Vallazza che conducono al **Forte di Pietole** in Comune di Borgo Virgilio, uno dei più vasti baluardi napoleonici presenti nel Nord Italia.

Da visitare nei dintorni dell'immobile, il **Museo Archeologico Virgiliano** che ospita una collezione di reperti archeologici di età romana ritrovati nel territorio nonché una sezione dedicata al poeta Virgilio, il **Parco Archeologico del Forcello** che sorge sopra i resti di un importante sito etrusco scoperto negli anni '60 e '70 del XX secolo da appassionati locali; **al funtanun**, una fontana con una pompa a doppio manubrio, che testimonia la millenaria lotta delle popolazioni rivierasche con l'acqua, storia che troviamo documentata nel "**Museo diffuso del fiume e conca del Bertazzolo**" allestito nell' **ex casa dei Concari** – edificio storico che sorge a ridosso dell'argine del Mincio, al limite del territorio di Governolo di Roncoferraro

Nelle vicinanze, ad appena 1km Borgo Virgilio è sede dell'Associazione culturale «**Reading Retreat in Rural Italy**» che, situata lungo le rive del Mincio, a poco più di 1 km dal Casello idraulico, ospita concerti, mostre d'arte, spettacoli teatrali ed eventi culturali tutto l'anno per chi desidera immergersi nella tranquillità di una natura bucolica.

3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

Il territorio e i collegamenti

 Viabilità principale (Autostrada)

 Viabilità principale (SS)

 Viabilità secondaria (SP)

 Viabilità ferroviaria

 Porti turistici

 Aeroporti principali

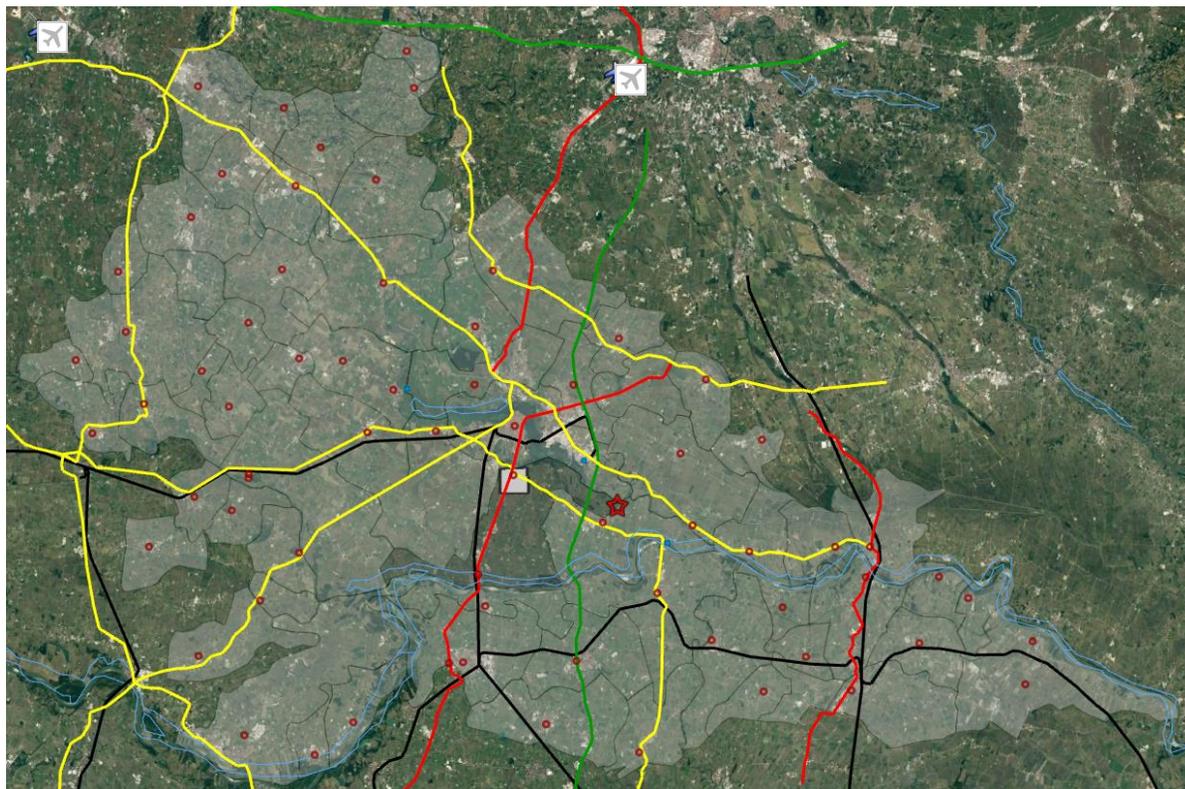
 Comuni principali

 Centro urbano di riferimento del bene

 Localizzazione del bene

 Confini provinciali

Provincia di Mantova



Borgo Virgilio (MN)

 Il Comune
14.866 abitanti.

 La Provincia
64 Comuni
412.292 abitanti.



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Edificio di tre piani fuori terra, in muratura portante con intonaco tinteggiato a civile, copertura in legno a padiglione rivestita da manto in tegole di cotto, con annesso un ricovero attrezzi e un'area scoperta, ubicato tra i comuni di Borgo Virgilio e Bagnolo San Vito in zona agricola, sulla riva sud del fiume Mincio, in un contesto di elevato valore paesistico.

È caratterizzato da due ampi terrazzi al primo piano sui lati sud-est e sud anche se l'originaria composizione è stata alterata con la chiusura del terrazzo a sud per la formazione di un locale aggiuntivo. Il collegamento verticale dei vari piani avviene tramite scala interna con parapetto in ferro battuto e corrimani lignei. L'immobile, si presenta in precario stato di conservazione ma riveste comunque un rilevante interesse culturale in quanto fa parte del contesto dell'idrovoro della Travata e conserva tuttora le strutture e le finiture originarie interne ed esterne.

**DATI CATASTALI**

Comune di Borgo Virgilio
NCT
Foglio 31, p.lle 75 e 76
NCEU
Foglio 31, p.la 75 sub 1 e sub 2



— Perimetro proprietà



COMUNE: BORGIO VIRGILIO (MN)

● LOCALITÀ: VIRGILIANA

INDIRIZZO: VIA PLONER 2

COORDINATE GEORIFERITE:

LAT: 45° 6'2.29"N

LON: 10°53'24.24"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: PESSIMO

 Sup. territoriale 956 mq

 Sup. lorda 268 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

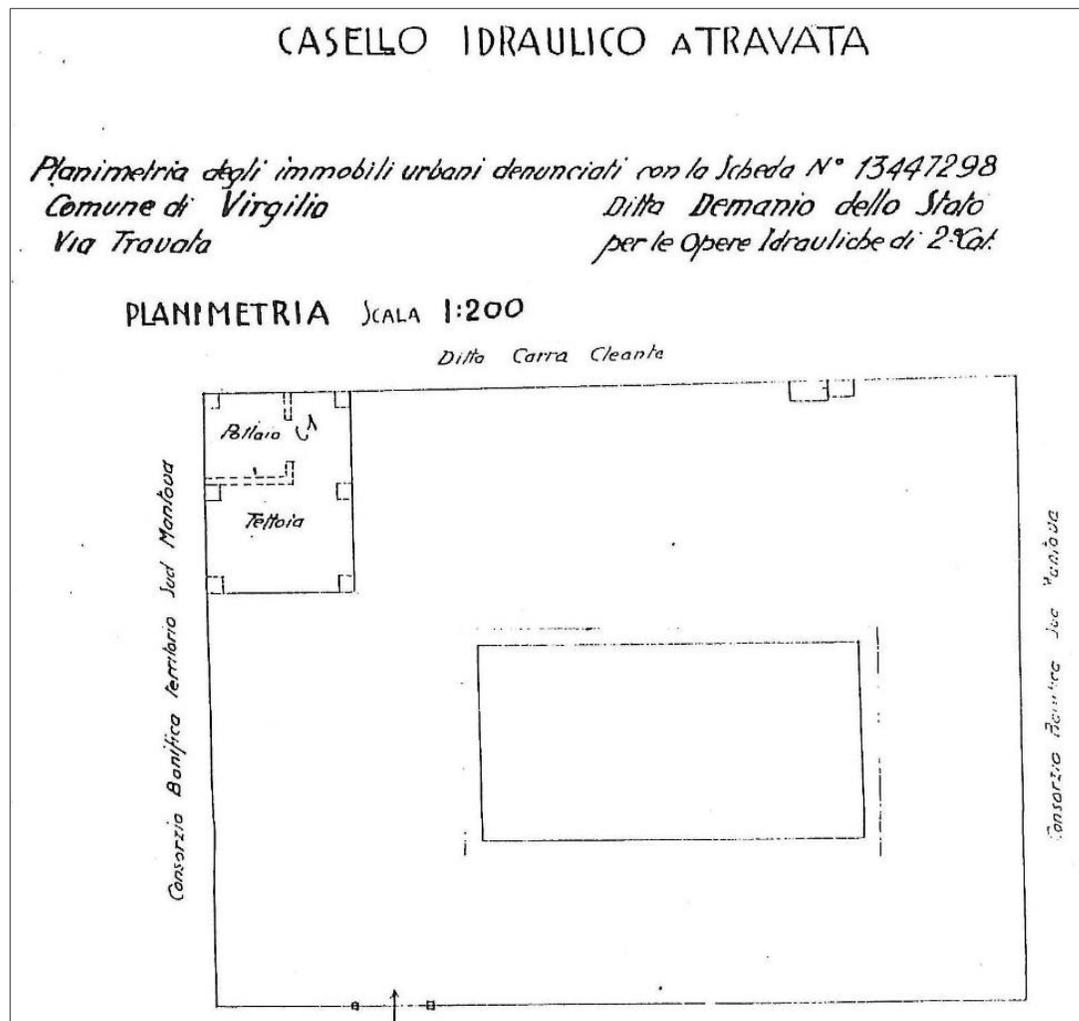
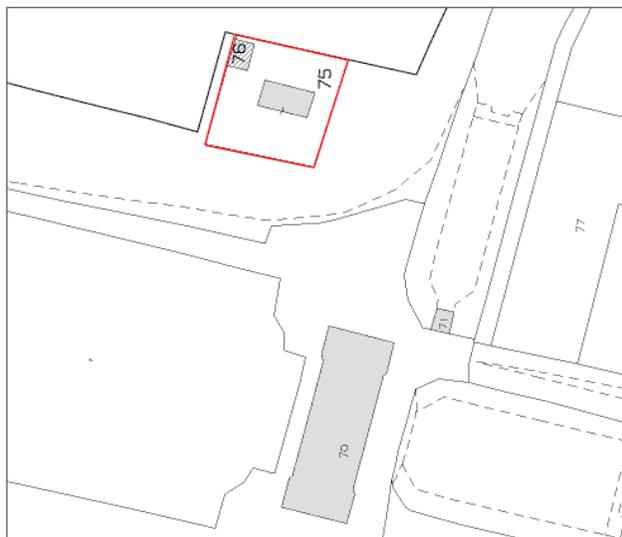
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 956
Superficie sedime:	mq 143
Superficie utile lorda:	mq 268
Superficie netta:	mq 215
Volume fuori terra:	mc 931

Parametri edilizi

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



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Foglio 31 particella 75 e 76

Piano terra rialzato

Superficie lorda: 102 mq

Piano primo

Superficie lorda: 83 mq

Terrazzo (x2) 18 mq

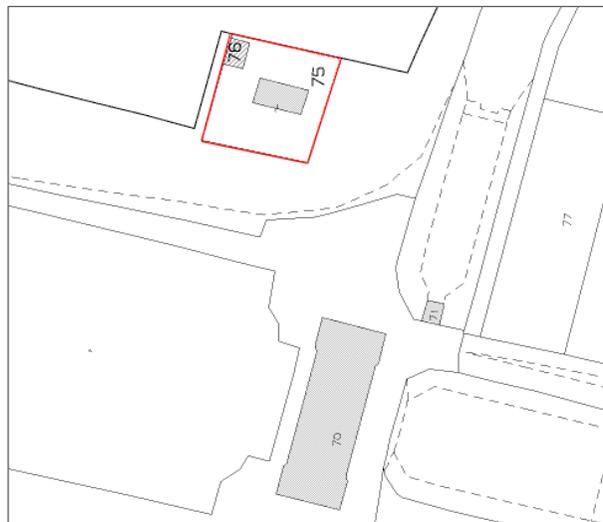
Piano secondo

Superficie lorda: 83 mq

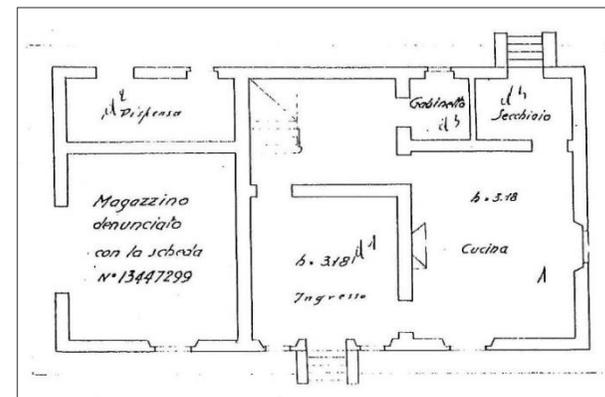
Pollaio/tettoia

Superficie lorda: 41 mq

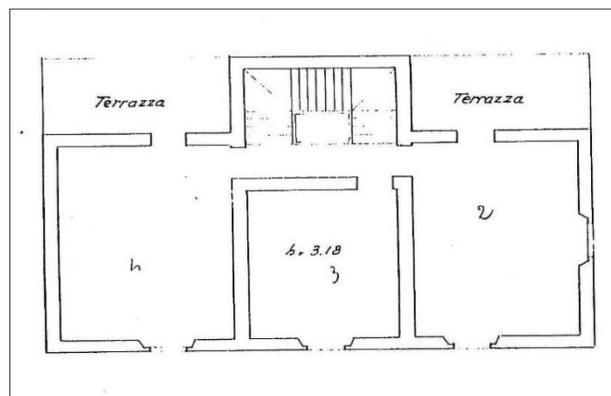
Superficie scoperta: 813 mq.



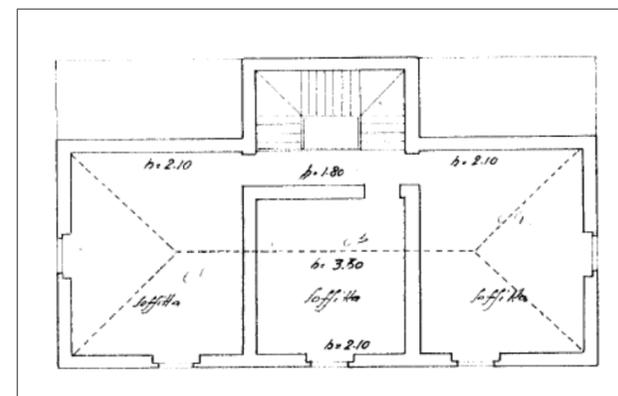
Piano Terra Rialzato



Piano Primo

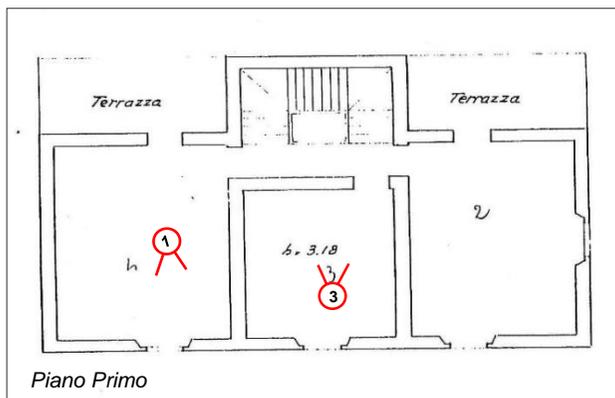
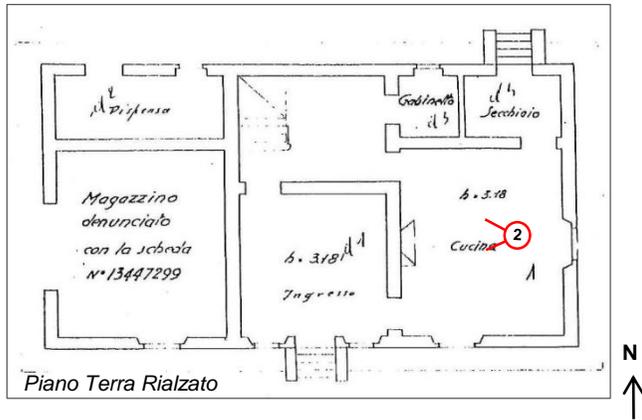


Piano Secondo



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE è stato dichiarato di **Interesse culturale** ai sensi del D.lgs. 42/2004, con declaratoria prot. n.3848 del 01/07/2021

IL CONTESTO

▪ **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004, perimetro del Parco Regionale del Mincio

Prescrizioni

- L'immobile non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi non compatibili con il suo carattere storico o suscettibili d arrecare pregiudizio alla sua conservazione.
- L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere deve essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del Codice dei beni culturali
- Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale, attività socio-culturali, attività agrituristiche, funzioni di servizio al territorio e di uso e interesse pubblico.
- Eventuali variazioni d'uso, anche a carattere temporaneo, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza competente per la verifica della loro compatibilità con la conservazione del bene

 <i>Ministero della cultura</i> SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA	
Comune	BORGO VIRGILIO
Località	VIRGILIANA
Sito in	VIA VIRGILIANA
Con accesso da	VIA PLONER (BAGNOLO SAN VITO)
Numero civico	2
Censito al N.C.E.U. e al N.C.T.	Foglio 31, particella 75, subaltemi 1-2; particella 76, Foglio 31, particelle 75-76
<p>come dall'unità <i>Planimetria catastale</i>, rivista Interesse artistico e storico ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e dell'articolo 12 del citato Codice per i motivi contenuti nella <i>Relazione storico artistica</i> allegata al presente Decreto</p>	
DECRETA	
<p>l'immobile denominato <i>Ex Casello Idraulico del complesso idrovoro della Travata</i>, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di Interesse artistico e storico ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e dell'articolo 12 del Codice per i motivi contenuti nell'allegata <i>Relazione storico artistica</i> e, come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.</p> <p>La <i>Relazione storico artistica</i> (allegato A), la <i>Documentazione fotografica</i> (allegato B), la <i>Planimetria catastale</i> (allegato C) fanno parte integrante del presente Decreto che verrà notificato, ai sensi dell'articolo 15, comma 1 del Codice, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto, nonché al Comune di Borgo Virgilio (MN).</p> <p>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 del bene.</p> <p>Avverso il presente Decreto è ammesso ricorso amministrativo alla Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio del Ministero, ai sensi dell'articolo 16 del Codice entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.</p> <p>Avverso il presente Decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente secondo le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.</p> <p>Milano, 1° luglio 2021</p>	

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

CERTIFICA

- che gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al **N.C.T. Sezione B, Foglio n. 31 Mapp. Nn. 75 e 76**, sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato quali **"Aree destinate all'agricoltura"**, in parte interessate da **"Fasce di rispetto dei corpi d'acqua art. 142 D.Lgs. 42/2004"**.

Per quanto riguarda la fattibilità geologica il compendio risulta individuato nella **"Classe 2C"**, mentre sotto il profilo paesaggistico il livello della sensibilità è **"Molto alta"**.

Il compendio oggetto del presente certificato risulta altresì ricadere all'interno del **"Perimetro del Parco Regionale del Mincio"** (che classifica i beni in argomento in **"Zona destinata all'attività agricola"**) nonché della **Fascia "C"** del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Risulta inoltre ricadere in **Classe di rischio R1 (rischio moderato o nullo)** per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017).

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche a norma del 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., si allega al presente certificato estratto dalla planimetria catastale vigente, nonché estratto cartografico del P.G.T., del P.A.I. e della cartografia online del P.G.R.A.. Per la consultazione delle Disposizioni/Norme Attuative del P.D.R. del P.G.T. approvato si rimanda ai siti web istituzionali del Comune di Borgo Virgilio e di Regione Lombardia (portale PGTWEB) ove sono integralmente pubblicate.

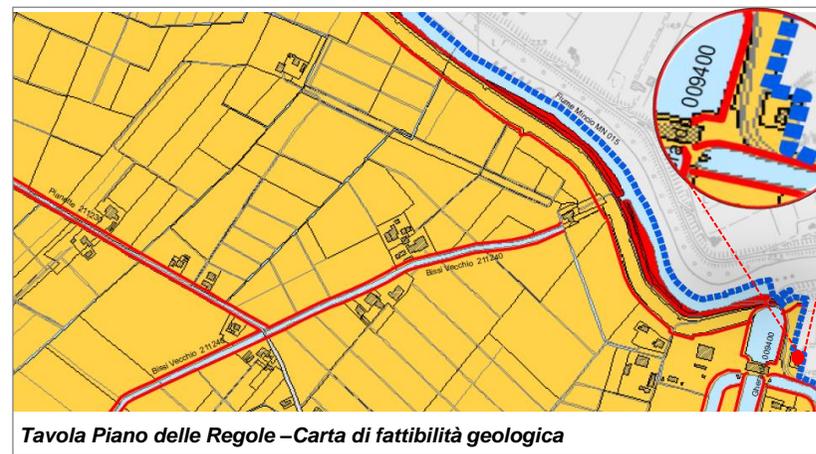
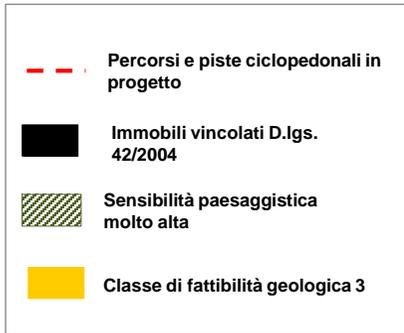
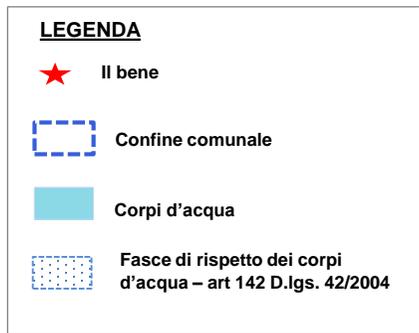
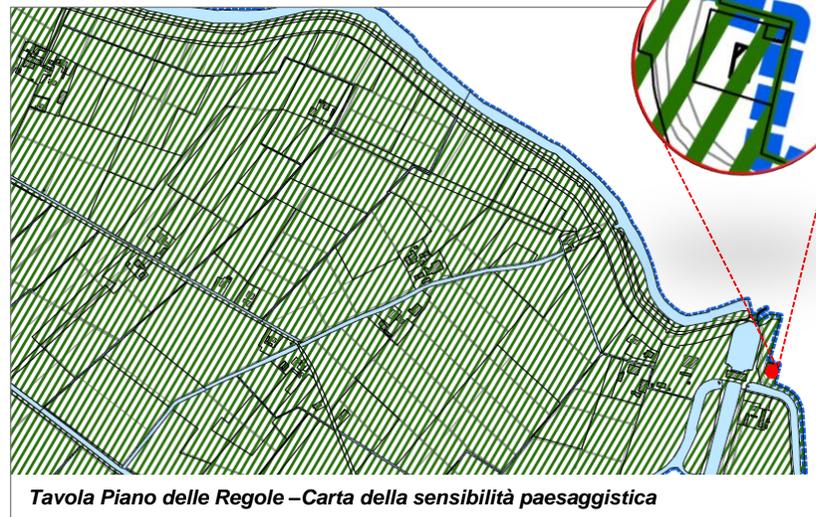
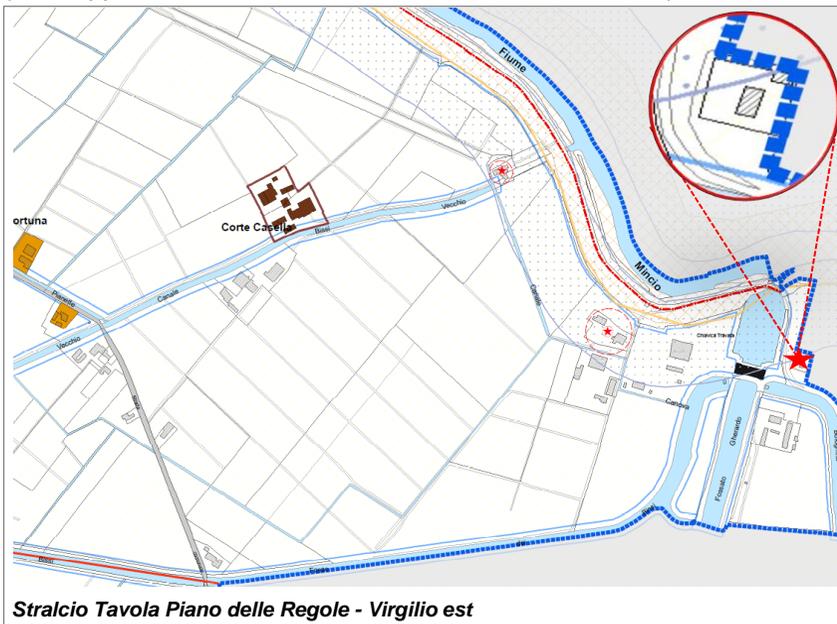
*Stralcio
Certificazione
urbanistica*

*CDU del
03/04/2023*



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

TAVOLE DEL PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE (PGT approvato con DCC n. 20 del 22/04/2009 e varianti)



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Ambito.

L'immobile ricade all'esterno del Tessuto urbano consolidato in zona classificata quale « **Area destinata all'agricoltura**» in parte interessate da «**Fasce di rispetto dei corpi d'acqua art. 142 D.lgs. 42/2004.**»

Il bene ricade altresì:

- all'interno del «**Perimetro del Parco Regionale del Mincio**» nella «**Zona destinata all'attività agricola**» (art. 22 del PTC
- nella **fascia C – Area d'inondazione per piena catastrofica** del P.A.I (Piano per l'Assetto idrogeologico) del fiume Po.
- Nella classe di **rischio R1 - rischio moderato o nullo-** del P.G.R.A (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione) del fiume Po.
- In zona con sensibilità paesaggistica molto alta

Vincoli

Edificio di valore storico/ambientale/tradizionale

Destinazione

Art. 4.2 NTA: prevalentemente attività agricola con vincolo di tutela in funzione dell'equilibrio produttivo, ecologico, idrogeologico e naturale.

Art 22 PTC: Le aree ricomprese nella zona destinata all'attività agricola sono destinate all'esercizio dell'agricoltura ivi compreso l'allevamento zootecnico e le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché l'attività di agriturismo.

Funzioni ammesse

- Attività agrituristiche.
- Residenziale «R» non connessa con la conduzione agricola dei fondi (consentito in casi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi);
- Funzioni di servizio al territorio e di uso o interesse pubblico.

Funzioni non ammesse

Sono vietate le destinazioni produttive ad eccezione dell'artigianato di servizio e le destinazioni commerciali di media e grande dimensioni, logistica, magazzini, depositi, commerciali di media e grande dimensione, discoteche, disco pub, sale giochi d ogni genere (art. 4.1.2 NTA)

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze *

Superficie territoriale:	mq 956
Superficie sedime:	mq 143
Superficie utile lorda:	mq 268
Superficie netta:	mq 215
Volume fuori terra:	mc 931

Parametri edilizi

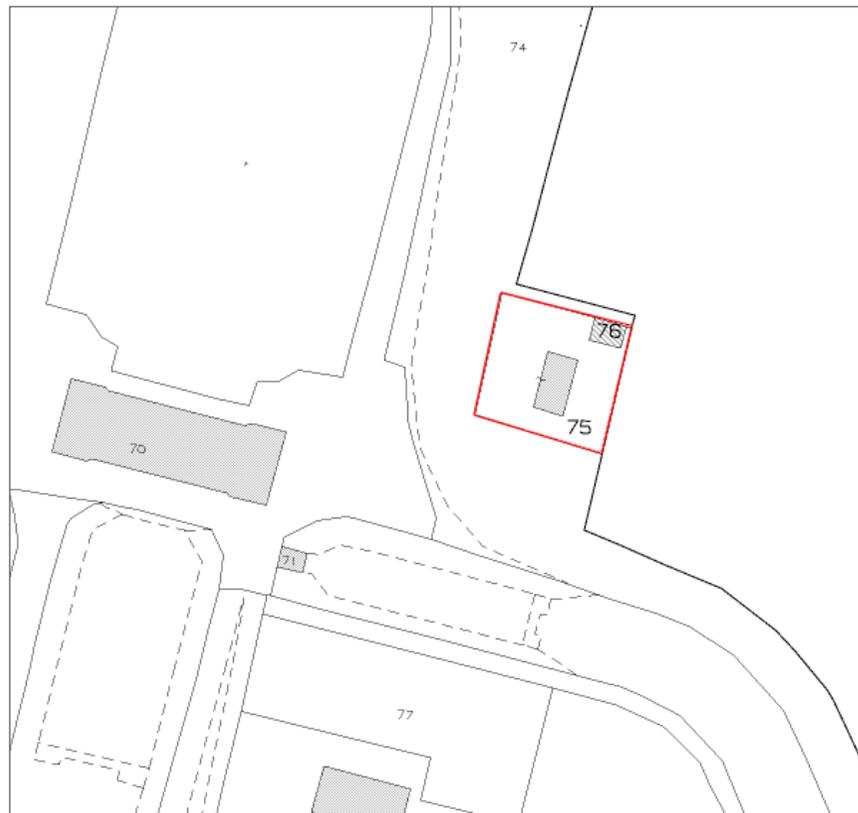
Incidenza media della muratura 20% della s.u.l.

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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



ADEGUAMENTO URBANISTICO

Nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica, sarà carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica relativa al bene **Ex Casello Idraulico del Complesso Idrovoro della Travata**, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti (Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova e il Comune di Borgo Virgilio), fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi MIMS)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

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

Altre forme di partnership

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

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

5. Supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

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

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

Componente M1C3 "Turismo e Cultura 4.0"

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

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

Così come

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

Oppure misure specifiche

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

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

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

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

Il percorso di valorizzazione è stato condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto per l'immobile sono presenti:

- **Vincolo di interesse storico** emesso dal Ministero della cultura –Segretariato Regionale per la Lombardia, dell'Immobile « **Ex Casello Idraulico del Complesso Idrovaro della Travata**» - ai sensi del D.lgs. 42/2004, con parere del 01/07/2021 prot n. 3848.
- Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni:
 - L'immobile non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi non compatibili con il suo carattere storico o suscettibili d arrecare pregiudizio alla sua conservazione.
 - L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere deve essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del Codice dei beni culturali
 - Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale, attività socio-culturali, attività agrituristiche, funzioni di servizio al territorio e di uso e interesse pubblico. Eventuali variazioni d'uso, anche a carattere temporaneo, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza competente per la verifica della loro compatibilità con la conservazione del bene
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso dal Ministero della cultura –Segretariato Regionale per la Lombardia, dell'Immobile « **Ex Casello Idraulico del Complesso Idrovaro della Travata**» ai sensi dell'art. 57 bis del D.lgs. 42/2004, con nota prot. n. 4004 del 08/06/2023
- La concessione è autorizzata a condizione della piena osservanza delle prescrizioni riportate sopra.

6.2 Focus indicazioni progettuali

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

Si propone un modello di recupero che punti al recupero e riuso in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed in **coerenza con il contesto paesaggistico** in cui il bene è inserito.

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.

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 (art. 29 del codice dei beni culturali)
 - ✓ *Manutenzione ordinaria e straordinaria.*
 - ✓ *Risanamento e restauro conservativo*
- non saranno previste invece le seguenti categorie e modalità di intervento
 - ✓ *Demolizione e ricostruzione parziale*
 - ✓ *Ristrutturazione edilizia e urbanistica*
- saranno previste le seguenti nuove funzioni
 - ✓ Attività agrituristiche;
 - ✓ Residenziale «R» non connessa con la conduzione agricola dei fondi
 - ✓ Funzioni di servizio al territorio e di uso o interesse pubblico
 - ✓ Attività turistico culturali, didattiche, ricerca, promozionali, espositive, eventi e iniziative di tipo artistico, socio-culturale e comunque attività compatibili con il carattere storico artistico del bene.



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

Vista la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, *Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*, e successive modifiche e integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali*, e successive modifiche e integrazioni, di seguito *Ministero*;

Visto il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, *Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Codice*;

Visti i Decreti dirigenziali del Ministero, di concerto con l'Agenzia del Demanio, 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005 rispettivamente *Verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e Modifiche e integrazioni al decreto dirigenziale interministeriale 6 febbraio 2004, concernente la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica*;

Visto il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, e in particolare l'articolo 6;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2 dicembre 2019, n. 169, *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Regolamento*;

Visto in particolare l'articolo 47 del *Regolamento*;

Preso atto che con Decreto del Segretario Generale del Ministero, repertorio n. 205 del 21 aprile 2020, è stato conferito alla dott.ssa Francesca Furst l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per la Lombardia, con decorrenza 4 maggio 2020;

Visto il Decreto del Segretario regionale per la Lombardia n. 30 del 30 giugno 2020 con cui è stata individuata, ai sensi dell'articolo 47 del Regolamento, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, formata dalla dott.ssa Francesca Furst in qualità di Presidente e dai componenti dott. Gabriele Barucca, dott.ssa Emanuela Daffra, arch. Antonella Ranaldi, arch. Luca Rinaldi, prof.ssa Annalisa Rossi, arch. Giuseppe Stolfi;

Vista la nota prot. n. 2018/9123 del 27 giugno 2018, pervenuta il 12 luglio 2018 e assunta agli atti il 17 luglio 2018 con prot. n. 4463 con cui l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia ha chiesto la verifica dell'interesse culturale in relazione all'immobile appresso descritto ai sensi dell'articolo 12 del *Codice*;

Visto il parere trasmesso dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova con nota prot. n. 900 dell'8 febbraio 2021, assunta agli atti il 15 febbraio 2021 con prot. n. 860;

Visto il verbale della seduta del 25 febbraio 2021;

Vista la documentazione agli atti;

Ritenuto che l'immobile

Denominato

EX CASELLO IDRAULICO DEL COMPLESSO IDROVORO DELLA TRAVATA

Provincia

MANTOVA





Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Comune	BORGO VIRGILIO
Località	VIRGILIANA
Sito in	VIA VIRGILIANA
Con accesso da	VIA PLONER (BAGNOLO SAN VITO)
Numero civico	2
Censito al N.C.E.U. e al N.C.T.	Foglio 31, particella 75, subalterni 1-2; particella 76, Foglio 31, particelle 75-76

come dall'unità *Planimetria catastale*, rivesta interesse artistico e storico ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e dell'articolo 12 del citato *Codice* per i motivi contenuti nella *Relazione storico artistica* allegata al presente Decreto

DECRETA

l'immobile denominato *Ex Casello idraulico del complesso idrovoro della Travata*, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse artistico e storico ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e dell'articolo 12 del *Codice* per i motivi contenuti nell'allegata *Relazione storico artistica* e, come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

La *Relazione storico artistica* (allegato A), la *Documentazione fotografica* (allegato B), la *Planimetria catastale* (allegato C) fanno parte integrante del presente Decreto che verrà notificato, ai sensi dell'articolo 15, comma 1 del *Codice*, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto, nonché al Comune di Borgo Virgilio (MN).

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 ricorso amministrativo alla Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio del Ministero, ai sensi dell'articolo 16 del *Codice* entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.

Avverso il presente Decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente secondo le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.

Milano, 1° luglio 2021

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da

**FRANCESCA PAOLA
MARIA FURST**

O = MIBACT
C = IT



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Allegato A

BORGO VIRGILIO (MN) – EX CASELLO IDRAULICO DEL COMPLESSO IDROVORO DELLA TRAVATA Relazione storico artistica

Identificazione del bene	
Denominazione	CASELLO IDRAULICO DEL COMPLESSO IDROVORO DELLA TRAVATA
Regione	LOMBARDIA
Provincia	MANTOVA
Comune	BORGO VIRGILIO
Località	VIRGILIANA
Indirizzo	VIA VIRGILIANA (ACCESSO VIA PLONER 2 - BAGNOLO SAN VITO)
Natura	CASELLO IDRAULICO

Foglio	Particelle
31 N.C.E.U.	75/SUBB 1-2; 76
31 N.C.T.	75,76

Relazione storico artistica	
<p>L'Ex Casello Idraulico Del complesso idrovoro della Travata è situato in una zona agricola scarsamente edificata sulla riva sud del fiume Mincio, tra i comuni di Borgo Virgilio e Bagnolo San Vito, in prossimità della località Virgiliana e in un ambito tutelato ai sensi della Parte Terza del Codice (Parco del Mincio). Il fabbricato rientra nel complesso di strutture dello Stabilimento Idrovoro della Travata, come si evince dalle planimetrie storiche catastali del 1930 dove viene denominato "A Travata". L'ex casello è verosimilmente coevo al complesso della Travata del Consorzio di Bonifica del territorio di Mantova, realizzato tra il 1920 e il 1930 su progetto dell'ingegnere Pietro Ploner. Nel 1992 l'edificio viene concesso all'Agenzia Interregionale per il fiume Po (A.I.P.O.), che ne mantiene la funzione di posto di guardia del servizio di vigilanza ecologica del Parco del Mincio. Nel 2005 l'A.I.P.O ha comunicato la perdita di funzionalità idraulica del casello.</p> <p>L'accesso all'immobile avviene dal civico 2 di via Ploner, nel Comune di Bagnolo San Vito, dalla quale si imbecca la strada sterrata che porta al fabbricato e agli appezzamenti di terreno adiacenti, posti ad una quota inferiore rispetto alla strada asfaltata, mentre il resto dello Stabilimento Idrovoro della Travata, denominato Bacino Vecchia Chiavica, si trova ad una quota maggiore.</p> <p>Si tratta di un edificio a pianta rettangolare su tre piani fuori terra, con annessi un ricovero attrezzi e un'area scoperta. Al primo piano sono ubicati due ampi terrazzi sui lati sud-est e sud, anche se l'originaria composizione è stata alterata con la chiusura del terrazzo a sud per la formazione di un locale aggiuntivo. La struttura è in muratura portante, con intonaco tinteggiato alla civile. Le facciate esterne, prive di elementi decorativi, presentano un impaginato regolare ad aperture allineate e sono delineate da due sobri elementi marcapiano e dalla linea sottogronda. La copertura ha una struttura in legno a padiglione, rivestita da manto in tegole di cotto, con gronde e pluviali in ferro. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, sovrastati da inferriate al piano rialzato e persiane esterne in legno ai livelli superiori. Il collegamento verticale dei vari piani avviene tramite scala interna con parapetto in ferro battuto e corrimani lignei. La pavimentazione interna, caratterizzata da piastrelle a disegno geometrico, è originale così come i serramenti in legno.</p> <p>Benché presenti caratteristiche architettoniche semplificate e ordinarie rispetto agli altri immobili del Complesso Idrovoro della Travata e nonostante il complessivo precario stato di conservazione, l'ex casello idraulico presenta un rilevante interesse culturale, sia in quanto parte di un più ampio complesso architettonico di rilievo storico-culturale e paesaggistico, sia in quanto conserva le strutture e le finiture originarie interne ed esterne.</p> <p>Fonti essenziali: www.benitutelati.it.</p>	
Responsabili istruttoria	arch. Daniela Lattanzi, arch. Vito Ciringione (SR-LOM)

Milano, 1° luglio 2021

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)



Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

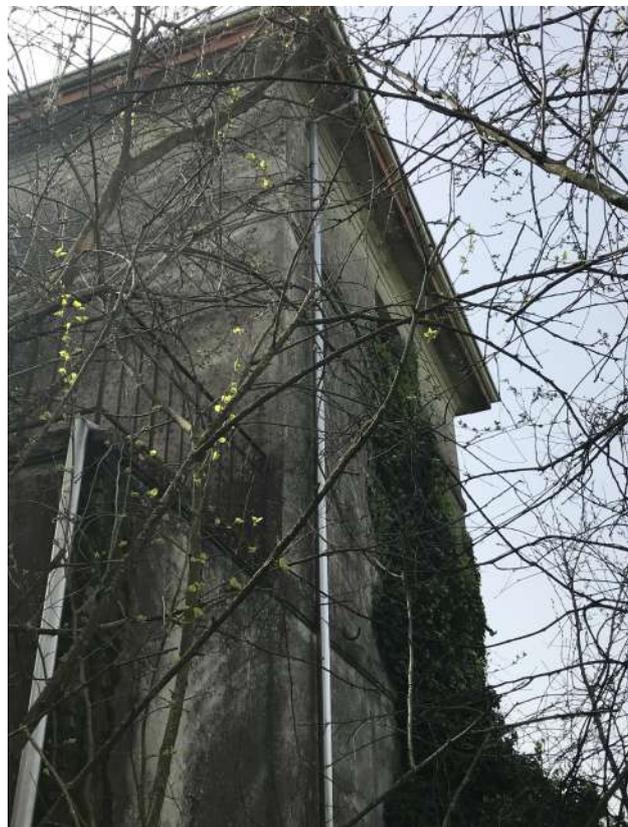
BORGO VIRGILIO (MN) – EX CASELLO IDRAULICO DEL COMPLESSO IDROVORO DELLA TRAVATA
Allegato B
Documentazione fotografica





Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA



Milano, 1° luglio 2021

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)

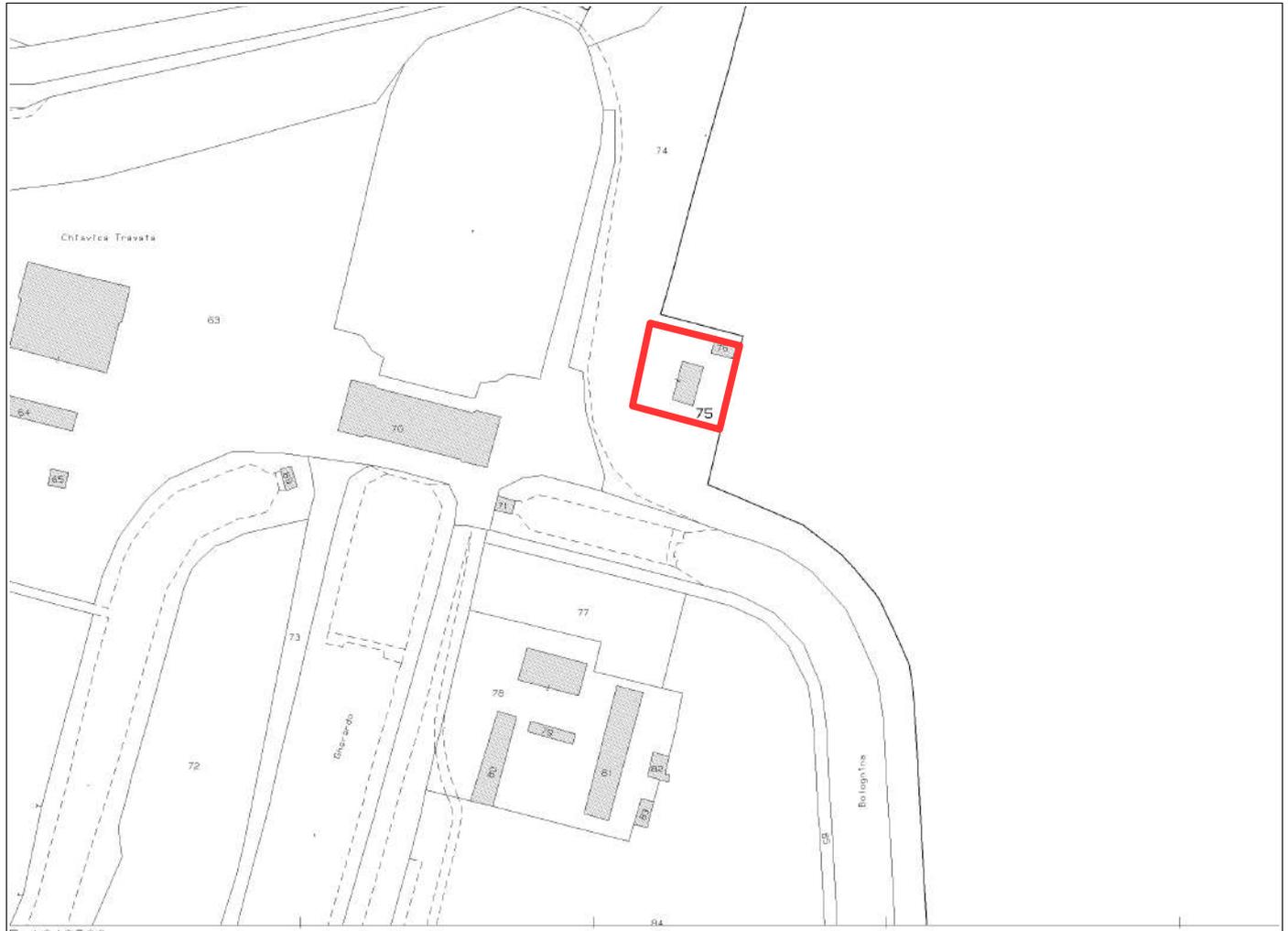


Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Allegato C

BORGO VIRGILIO (MN) – EX CASELLO IDRAULICO DEL COMPLESSO IDROVORO DELLA TRAVATA **Estratto di individuazione catastale**



 Localizzazione indicativa immobile oggetto del presente provvedimento di tutela: N.C.E.U., Foglio 31, particella 75, subalterni 1-2, particella 76 e al N.C.T., Foglio 31, particelle 75-76.

Milano, 1° luglio 2021

**IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA**
dott.ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)



Comune di Borgo Virgilio

Piazza Aldo Moro - Virgilio, 1
46034, Borgo Virgilio (MN)
Tel. 0376/283011 - Fax 0376/280368
protocollo@pec.borgovirgilio.gov.it
Partita IVA: 02423810205

Imposta di bollo esente ai sensi dell'art. 16 della
Tabella Allegato B al D.P.R. n. 642/1972

Responsabile del Settore n. 6: Arch. Pier-Giuseppe Bardi
Responsabile del Procedimento: Geom. Guido Andrea Zanini

PROTOCOLLO e DATA: vedasi PEC

SETTORE URBANISTICA AMBIENTE TERRITORIO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista la richiesta dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lombardia, Servizi Territoriali Milano 3, Prot. n. 7902 del 23/03/2023;
- Vista la Legge regionale 30 gennaio 2014 n. 9 approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. X/277 del 21 gennaio 2014, pubblicata in data 03.02.2014 sul Bollettino Ufficiale Regionale Lombardia, con la quale è stato istituito il Comune di Borgo Virgilio, mediante la fusione dei Comuni di Virgilio e Borgoforte, in provincia di Mantova;
- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio dell'ex Comune di Virgilio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 22.04.2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 45 del 11/11/2009, serie inserzioni e concorsi;
- Vista la Variante n. 1 al Piano Di Governo del Territorio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 12.09.2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 4 del 25/01/2012, serie avvisi e concorsi;
- Vista la variante al Piano di Governo del Territorio dell'ex Comune di Virgilio, approvata definitivamente con deliberazione del Commissario Prefettizio assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 70 del 23.05.2014 relativa al piano attuativo a vocazione mista residenziale/terziario/commerciale denominato "P.I.I. Cerese Ovest", in variante al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi del P.G.T.;
- Vista la Variante n. 3 agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) dell'ex Comune di Virgilio approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 33 del 04.04.2016, efficace a decorrere dalla pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 18.05.2016;
- Vista la Variante n. 6 agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) dell'ex Comune di Virgilio adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 74 del 19.12.2018;

- Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Borgoforte approvato in data 07.07.1981 con deliberazione di Giunta Regionale Lombardia n. 9012 e le successive varianti approvate e vigenti;
- Visti gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di Borgoforte e la relativa Valutazione Ambientale Strategica, adottati con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 21.12.2012 ed approvati definitivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 28.06.2013, nonché gli elaborati coordinati approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 19.12.2013;
- Dato atto che sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, nella sezione avvisi e concorsi, in data 12.03.2014, è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva e deposito atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) dell'ex Comune di Borgoforte e che da tale data lo stesso ha assunto pienamente efficacia;
- Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 41 del 07.11.2014 di approvazione della correzione di errori materiali e rettifica degli atti di P.G.T. dell'ex Comune di Borgoforte ai sensi dell'art. 13 comma 14/bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., non costituenti variante allo strumento urbanistico;
- Vista la Variante n. 1 agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) dell'ex Comune di Borgoforte approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 04.04.2016, efficace a decorrere dalla pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 18.05.2016;
- Visto il D.Lgs. 267/2000;
- Visto il DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;
- Vista la L.R. n. 12/2005;
- Sulla scorta degli atti d'ufficio;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

CERTIFICA

- che gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al **N.C.T. Sezione B, Foglio n. 31 Mapp. Nn. 75 e 76**, sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato quali **"Aree destinate all'agricoltura"**, in parte interessate da **"Fasce di rispetto dei corpi d'acqua art. 142 D.Lgs. 42/2004"**.

Per quanto riguarda la fattibilità geologica il compendio risulta individuato nella **"Classe 2C"**, mentre sotto il profilo paesaggistico il livello della sensibilità è **"Molto alta"**.

Il compendio oggetto del presente certificato risulta altresì ricadere all'interno del **"Perimetro del Parco Regionale del Mincio"** (che classifica i beni in argomento in **"Zona destinata all'attività agricola"**) nonché della **Fascia "C"** del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Risulta inoltre ricadere in **Classe di rischio R1 (rischio moderato o nullo)** per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017).

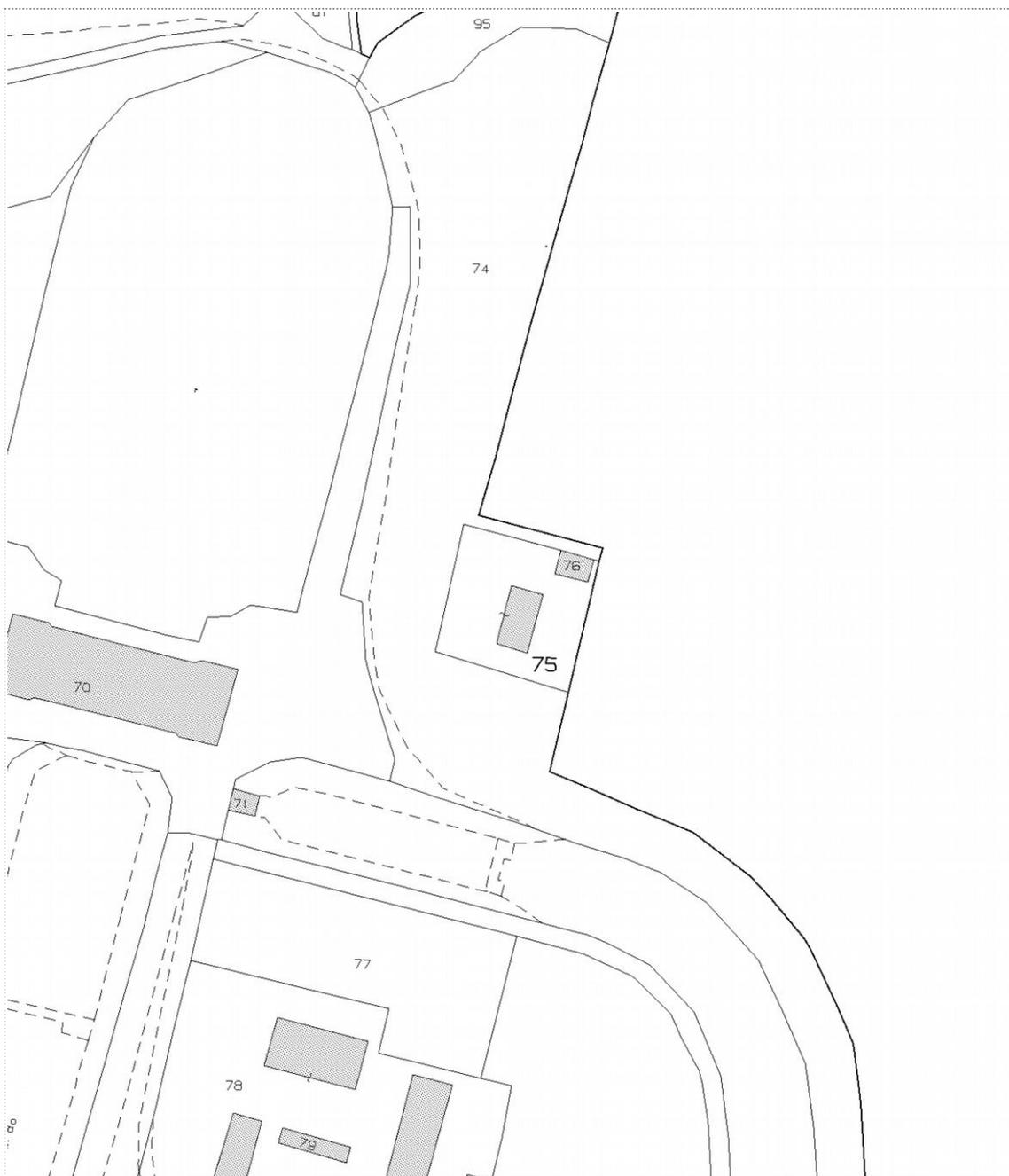
Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche a norma del 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., si allega al presente certificato estratto dalla planimetria catastale vigente, nonché estratto cartografico del P.G.T., del P.A.I. e della cartografia online del P.G.R.A.. Per la consultazione delle Disposizioni/Norme Attuative del P.D.R. del P.G.T. approvato si rimanda ai siti web istituzionali del Comune di Borgo Virgilio e di Regione Lombardia (portale PGTWEB) ove sono integralmente pubblicate.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (Art. 30 comma 3 DPR 380/2001).



Il Responsabile del settore
Arch. Pier-Giuseppe Bardi
(Sottoscritto digitalmente)

ESTRATTO CATASTALE FG. 31 (SEZIONE B)



P.G.T. (ESTRATTO DAL PIANO DELLE REGOLE)

LEGENDA

-  Confine comunale
-  Corpi d'acqua
-  Perimetro di tessuto urbano consolidato
 - Lotti costruiti (fabbricati catastalmente non identificati)
-  Ambiti urbani prevalentemente residenziali
-  Ambiti urbani prevalentemente terziari (commerciali - direzionali)
-  Ambiti urbani prevalentemente produttivi
-  Aree con obbligo di reperimento standard all'interno del comparto

Ambiti soggetti a piani attuativi:

-  operanti
-  previsti
-  Piani di recupero
-  Standard previsti da piani attuativi operanti

-  Aree destinate all'agricoltura
-  Aree agricole con edificazione estranea all'attività agricola
-  Aree agricole di rispetto del sistema insediativo
-  Aree non soggette a trasformazione urbanistica
-  Edifici e complessi dismessi

Zone a destinazione speciale

-  Immobili vincolati (D.Lgs. 42/2004)
-  Edifici di interesse storico tradizionale
-  Giardini privati
-  Zone per la distribuzione di carburanti
-  Medie superfici di vendita insediate e insediabili
-  Centri commerciali naturali
-  Fasce di rispetto stradale delle infrastrutture esistenti
-  Fasce di rispetto stradale delle infrastrutture di progetto
-  Fascia di rispetto del depuratore
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
-  Aree a rischio archeologico
-  Perimetro aree di pertinenza di corti storiche

Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche

-  Zone di Protezione Speciale (ZPS e SIC) Vallazza
-  Perimetro del Parco Regionale del Mincio
-  Perimetro area Iniziativa comunale orientata (N.T.A. PTC Parco del Mincio art.19)
-  Fasce di rispetto dei corpi d'acqua art 142 D.Lgs 42/2004

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Fasce del Piano di Assetto Idrogeologico

-  Fascia A e B
-  Fascia C

Ambiti relativi alla viabilità

-  Autostrade esistenti
-  Autostrade in progetto
-  Strade statali, comunali e provinciali esistenti
-  Strade statali, comunali e provinciali in progetto
-  Percorsi e piste ciclopedonali esistenti
-  Percorsi e piste ciclopedonali in progetto

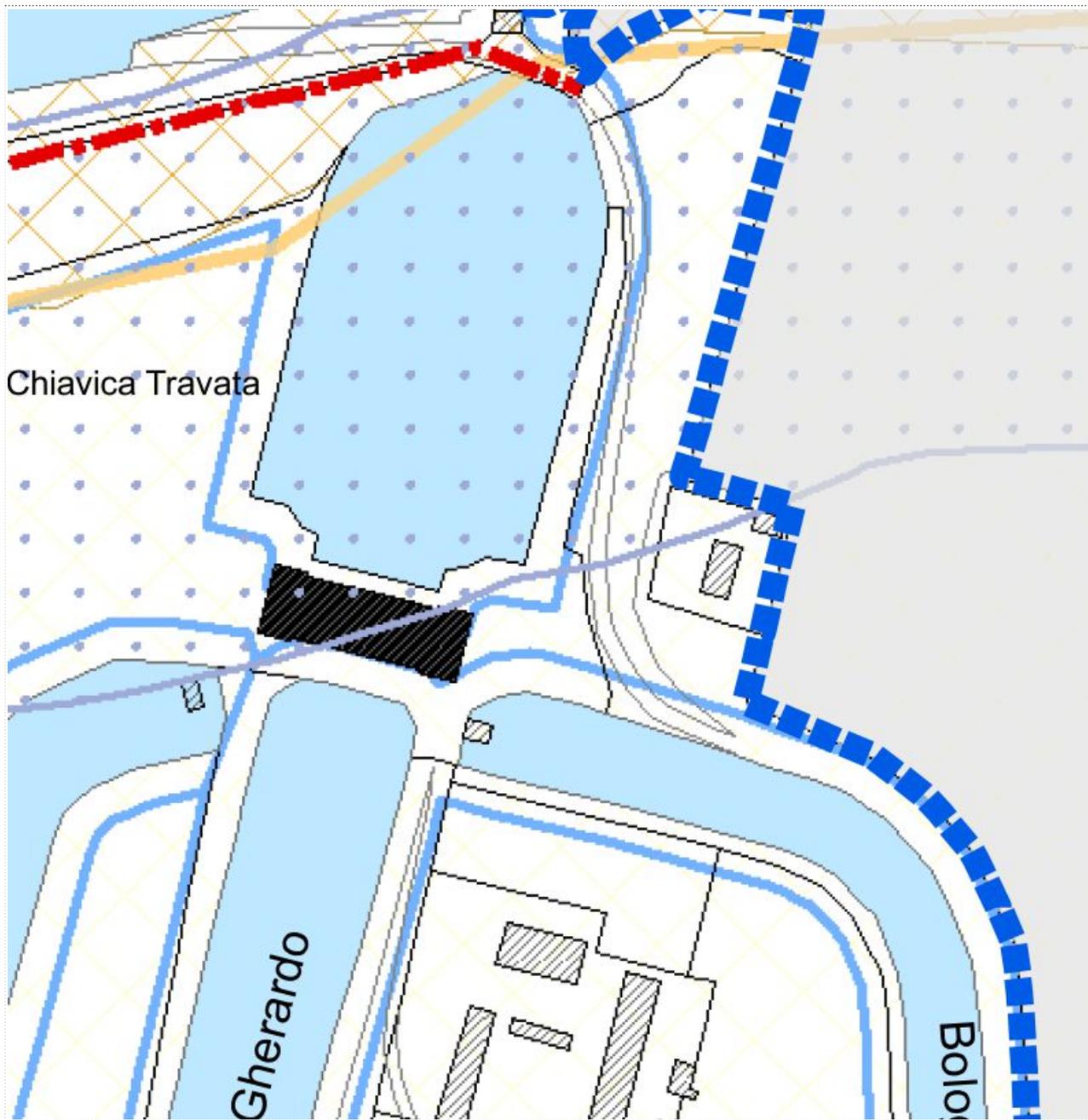
Indicazioni derivanti dal piano dei servizi

-  Zone per servizi sovracomunali esistenti
-  Zone per servizi sovracomunali di progetto
-  Zone per servizi locali esistenti
-  Zone per servizi locali di progetto
-  Ambito di riqualificazione della viabilità urbana

Indicazioni derivanti dal documento di piano

-  Ambiti di trasformazione

CARTOGRAFIA
ESTRATTO DAL P.G.T.

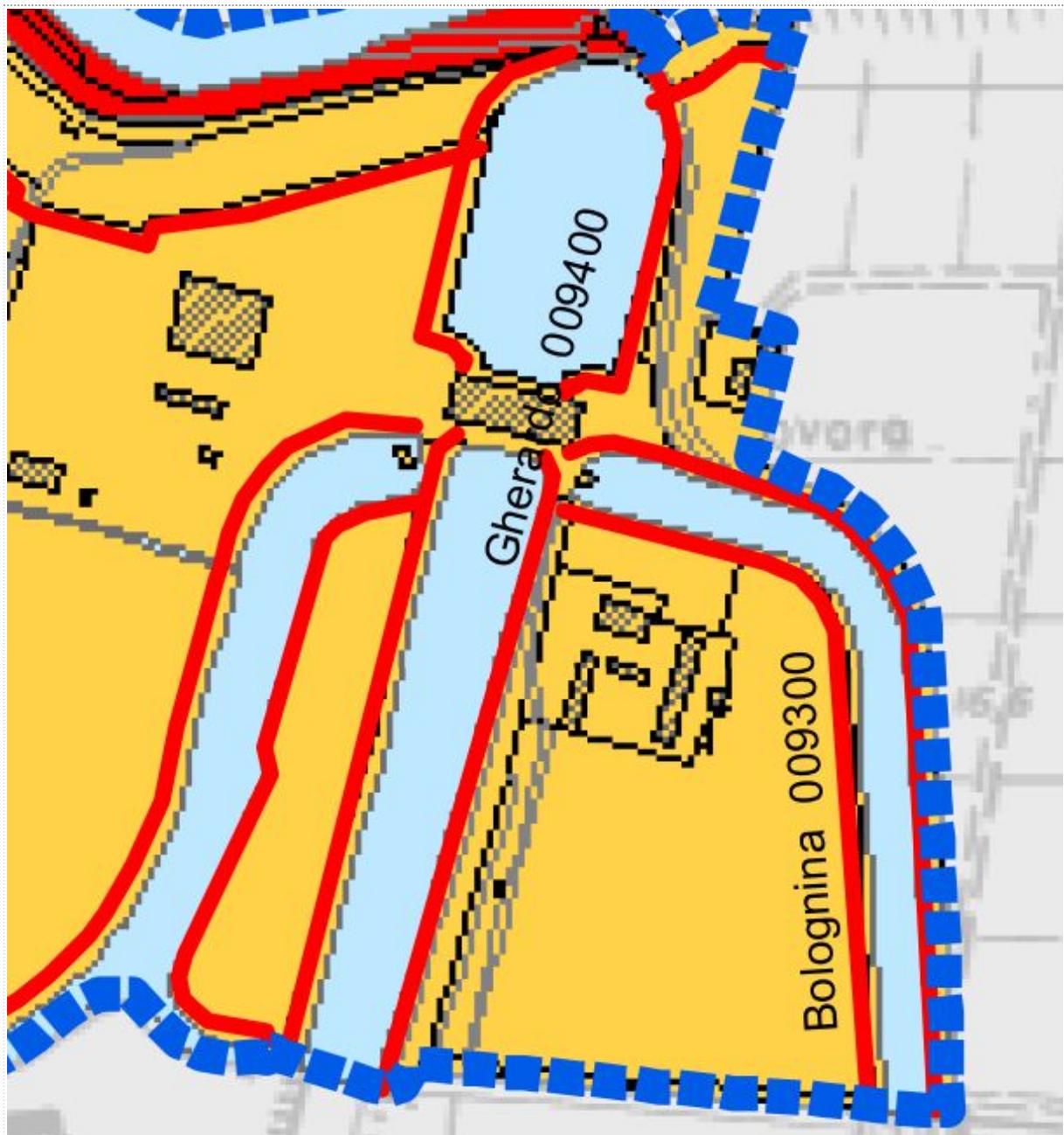


LEGENDA

— Reticolo idrico con fascia di rispetto di 10 m - classe 4

Classi di fattibilita' geologica

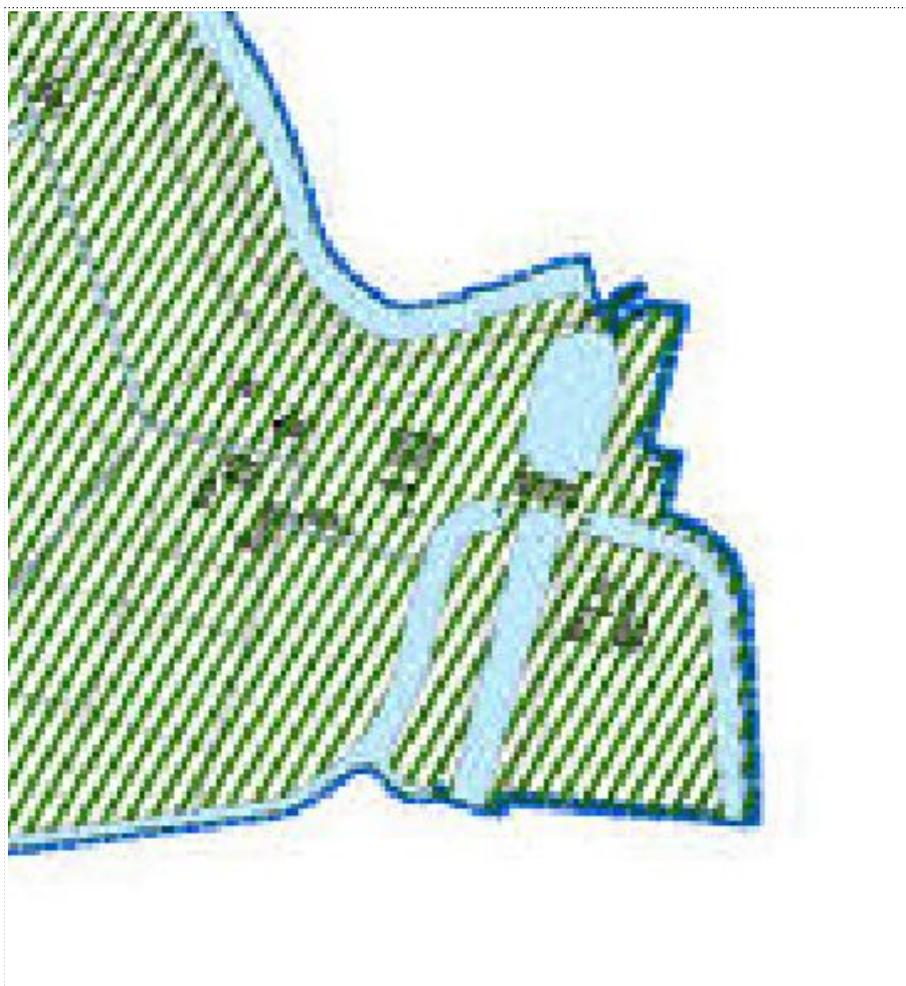
-  2A
-  2B
-  2C
-  3
-  4



Legenda

Sensibilità Paesaggistica

-  molto alta
-  alta
-  media
-  bassa





PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DEL MINCIO

Tavola 1

ARTICOLAZIONE TERRITORIALE

Foglio n. 10: Virgilio - E7c5

Scala 1:10.000

E6a3	E6b3			
E6a4	E6b4			
E6a5	E6b5			
E7a1	E7b1	E7c1		
E7a2	E7b2	E7c2	E7d2	
E7a3	E7b3	E7c3	E7d3	E7e3
E7a4	E7b4	E7c4	E7d4	E7e4
E7a5	E7b5	E7c5	E7d5	E7e5
E8a1	E8b1	E8c1	E8d1	E8e1



-  CONFINE PARCO REGIONALE
-  AMBITO DI VARIANTE
-  Art. 17 RISERVE NATURALI: 1 - Valli del Mincio 2 - Vallazza
-  Art.17 AREA DI RISPETTO RISERVA NATURALE VALLI DEL MINCIO
-  Art. 17 - RISERVA NATURALE VALLI DEL MINCIO (in salvaguardia)
-  Art. 17 - AREA DI RISPETTO RISERVA NATURALE VALLI DEL MINCIO (in salvaguardia)
-  Art. 18 - ZONA DI TUTELA DEI VALORI ECOLOGICI
-  Art. 19 - ZONA DI RIEQUILIBRIO E TAMPONE ECOLOGICO
-  Art. 20 - ZONA AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PER IL PARCO (aree 1-6)
-  Art. 21 - ZONA DI RECUPERO AMBIENTALE
-  Art. 22 - ZONA DESTINATA ALL'ATTIVITA' AGRICOLA
-  Art. 23 - AGGREGATI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
-  Art. 24 - ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA
-  Art. 25 - AREA DI TUTELA DEI RILIEVI MORENICI
-  SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA : IT20B0010 Vallazza
IT20B0011 Bosco Fontana
IT20B0014 Chiavica del Moro
IT20B0017 Ansa e Valli del Mincio

-  ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE: IT20B0009 Valli del Mincio
IT20B0010 Vallazza
IT20B0011 Bosco Fontana

-  AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO ATEg5

-  PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO, FASCIA FLUVIALE A
-  PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO, FASCIA FLUVIALE B
-  PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO, FASCIA FLUVIALE C

-  LIMITE AREA DI PERTINENZA FLUVIALE
-  IMMOBILI E ATTIVITA' INCOMPATIBILI
-  CORRIDOI DI NAVIGAZIONE PER IL TRASPORTO MERCI
-  CORRIDOI DI NAVIGAZIONE PER IL TRASPORTO PASSEGGERI
-  PERIMETRO RISERVA NAZIONALE



ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO DEL MINCIO

Art. 22

(Zona destinata all'attività agricola)

1. Le aree ricomprese nella presente zona, identificate con apposito simbolo grafico nella tav. 1, sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, ivi compreso l'allevamento zootecnico e le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché l'attività di agriturismo nei limiti indicati dalle presenti norme.

2. Oltre alle colture erbacee e arboree, pioppeti compresi, è pure consentito l'allevamento del bestiame bovino, equino, suino, ovino ed avicunicolo, nonché l'esercizio delle attività di trasformazione dei prodotti.

3. Per quanto si riferisce all'attività di allevamento nell'ambito delle aziende agricole devono essere rispettati i parametri contenuti nella legge regionale 15 dicembre 1993, n. 37 (Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici), nel suo regolamento di attuazione e relative integrazioni e modifiche; il piano di settore Agricoltura, di cui al successivo art. 30, può dettare prescrizioni per una miglior definizione del carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione per il bestiame bovino da latte e da carne, per equini ed ovini, per allevamenti suini ed avi-cunicoli, in funzione delle caratteristiche dei suoli.

4. Non sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti intensivi zootecnici senza terra né ampliamenti degli insediamenti esistenti destinati ad allevamenti senza terra.

5. Non sono consentite colture avvicendate che abbisognino di sostanze chimiche di sintesi (diserbanti e concimi chimici) nelle zone adiacenti alle sponde dei corsi d'acqua e dei laghi, per una fascia di m. dieci dalle sponde o dal piede esterno degli argini; in tali fasce sono invece consentiti i prati monofiti di leguminose o i prati stabili polifiti.

6. Per la realizzazione di strutture edilizie si applicano le prescrizioni di cui alla l.r. 93/1980, fatte comunque salve le prescrizioni più restrittive contenute nelle norme di settore del presente piano.

7. Ai fini del computo dei volumi realizzabili di cui all'art. 2 della l.r. 93/1980, va considerato anche il terreno a disposizione delle imprese agricole singole o delle imprese cooperative situato all'esterno del parco ed al servizio delle imprese stesse.

8. È consentita l'installazione di tunnel per la copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione; l'installazione di tunnel di copertura superiori ai mille mq. è soggetta al preventivo parere dell'ente gestore che può dettare prescrizioni specifiche per l'adeguata regimazione delle acque meteoriche; la realizzazione di serre è consentita secondo i disposti dell'art. 2, comma 3, l.r. 93/1980.

9. Nella zona non sono consentiti:

a) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio, nonché quelle pertinenti agli insediamenti agricoli;

b) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;

c) la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;

d) l'ammasso anche temporaneo di materiali al di fuori dei cantieri per l'esecuzione di interventi consentiti, che non siano quelli connessi con la normale pratica agricola quali stallatico, terricciami, fieni, paglie, stocchi, foraggi insilati, leghame d'opera e da ardere;

e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, esclusa la segnaletica per il servizio del parco e quella turistica, dell'agriturismo e vendita di prodotti agricoli;

f) lo sbancamento dei terrazzamenti e dei declivi;

g) rape di nuove cave; le bonifiche agrarie, anche con asportazione di materiale, sono consentite secondo le prescrizioni dell'art. 30;

h) la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali paludi, torbiere, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d'acqua e dei laghi ivi compresi i prati ed i boschi soggetti ad esondazioni lungo le rive, così come appositamente individuati dal piano di settore di cui all'art. 28.



AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME PO
PARMA

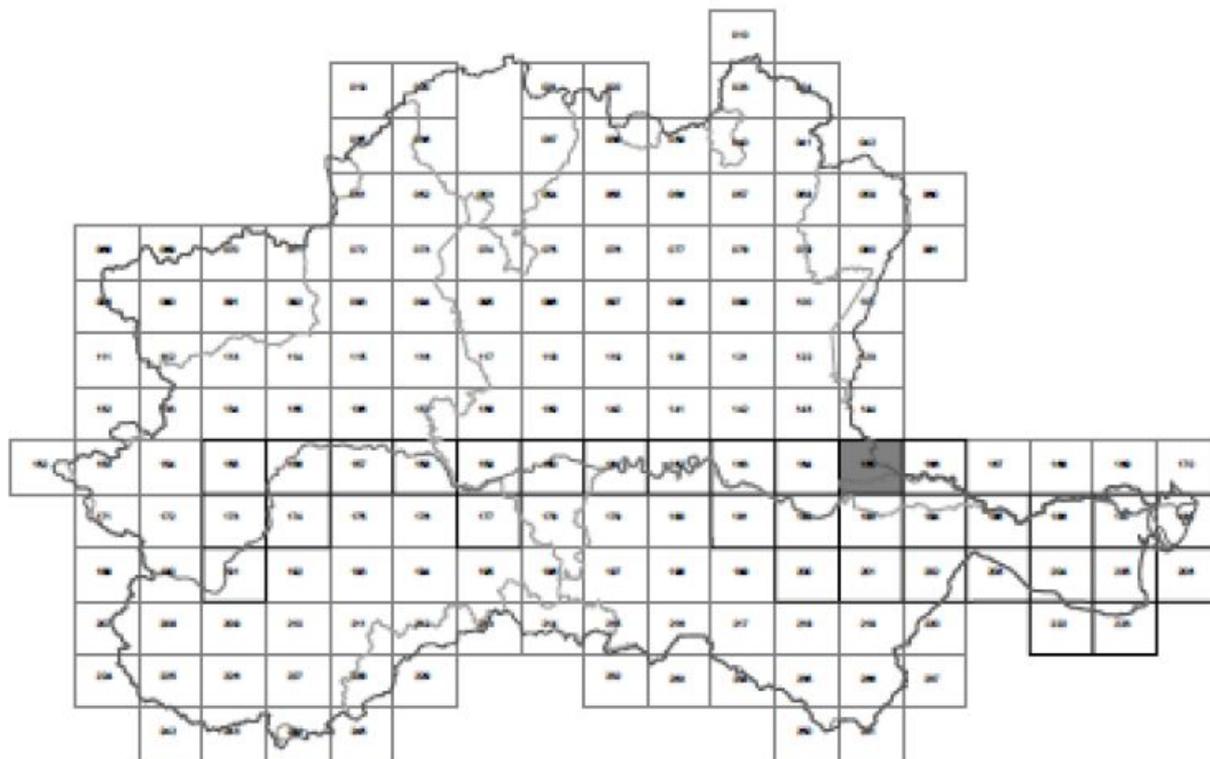
Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Interventi sulla rete idrografica e sui versanti
Legge 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6-ter

Tavole di delimitazione delle fasce fluviali

FOGLIO 165 - Mantova
PO 14

Scala 1:50.000

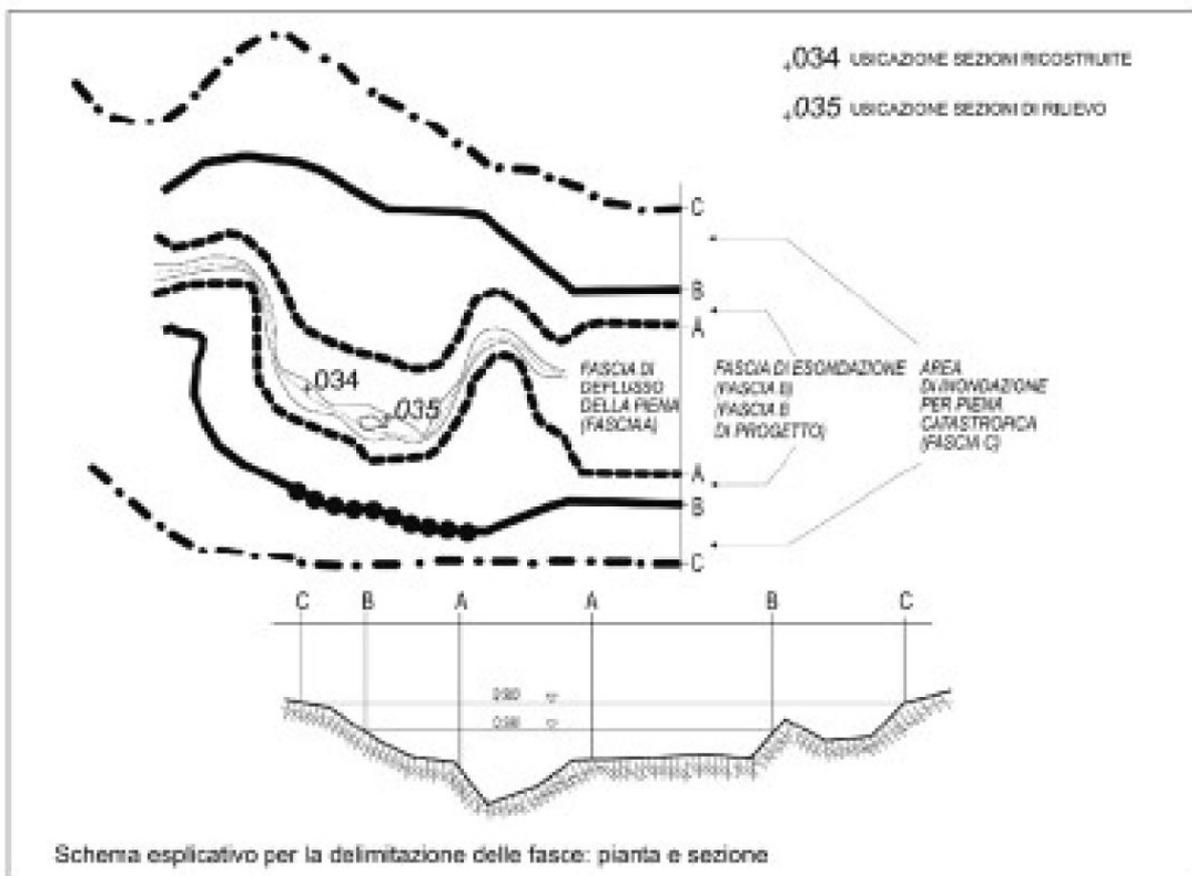


AVVERTENZA - Il PAI e altri strumenti di pianificazione di bacino, inerenti l'assetto idrogeologico, contengono rappresentazioni cartografiche delle parti di territorio soggette ad ulteriori vincoli, relativi al dissesto idrogeologico. Per una lettura integrata di tali eventuali vincoli, riguardanti il territorio raffigurato nella presente carta, occorre fare riferimento a tutte le cartografie della pianificazione per l'assetto idrogeologico. Inoltre si raccomanda una verifica degli strumenti di pianificazione delle Regioni e delle Province.

Foglio vigente dal / /

LEGENDA

	limite (*) tra la Fascia A e la Fascia B
	limite (*) tra la Fascia B e la Fascia C
	limite (*) esterno della Fascia C
	limite (*) di progetto tra la Fascia B e la Fascia C



(*) il limite è individuato dal bordo interno del graficismo

**Estratto cartografico dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) del Fiume Po
(D.G.R. N. X/6738 Del 19/06/2017)**

AREE ALLAGABILI

Ambito Territoriale: Reticolo Secondario di Pianura (RSP)

Scenario di rischio: 4 classi di rischio (R4 - molto elevato, R3 - elevato, R2 - medio, R1 - moderato o nullo)



<http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/territorio/pianificazione-di-bacino/piano-gestione-rischio-alluvioni/piano-gestione-rischio-alluvioni>



DEMANIO.AGDLO01.REGISTRO
UFFICIALE.0009162.09-06-2023.I

Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

La trasmissione del presente atto avviene
esclusivamente a mezzo PEC/MAIL.

Spett.le

Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Lombardia
dre_lombardia@pce.agenziademanio.it

Cl. 34.55.07

e p.c.

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio
per le province di Cremona, Lodi e Mantova
sabap-mn@pec.cultura.gov.it
sr-lom.vincoli@cultura.gov.it

Risposta al foglio prot. n. 18169 del 29 dicembre 2022

OGGETTO: BORGO VIRGILIO (MN), Ex Casello Idraulico del complesso idrovoro della Travata, immobile sito in località Virgiliana, Via Virgiliana con accesso da Via Ploner 2 (in Bagnolo San Vito), distinto catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Borgo Virgilio, Sezione Virgilio, Foglio 31, particella 75, subalterni 1-2; particella 76, e al N.C.T., Foglio 31, particelle 75-76.

Bene dichiarato di interesse culturale particolarmente importante con Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del 1° luglio 2021.

Proprietà: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia.

Richiesta di autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'articolo 57-bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) e successive modifiche e integrazioni.

Rilascio autorizzazione con prescrizioni

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

Visti:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, *Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;
- il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali*, di seguito *Ministero*;
- il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, *Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*;
- il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*, e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e successive modifiche e integrazioni, nel seguito *Codice*;
- il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, e in particolare l'articolo 6;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Regolamento*, e in particolare l'articolo 47;
- il Decreto del Segretario Generale n. 581 del 30 maggio 2023 con cui è stato conferito alla dott. ssa Francesca Furst l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Dirigente del Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per la Lombardia nell'ambito del Segretariato Generale, ai sensi dell'articolo 19 comma 5 Decreto Legislativo 165/2001;



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02 802941
PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it PEO: sr-lom@cultura.gov.it
www.lombardia.beniculturali.it



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

- il Decreto del Segretario Regionale per la Lombardia n. 8 del 9 febbraio 2023 con cui è stata individuata, ai sensi dell'articolo 47 del *Regolamento*, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, formata dalla dott.ssa Francesca Furst, in qualità di Presidente, e dai componenti dott. Gabriele Barucca, arch. Emanuela Carpani, dott.ssa Emanuela Daffra, arch. Luca Rinaldi, prof.ssa Annalisa Rossi, arch. Giuseppe Stolfi;

Visto il Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del 1° luglio 2021 con il quale l'immobile denominato *Ex casello idraulico del complesso idrovo della Travata* è stato dichiarato di interesse culturale;

Vista la nota prot. n. 18169 del 29 dicembre 2022, pervenuta e assunta agli atti in pari data con prot. n. 8495, con la quale l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia ha chiesto l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile in oggetto;

Vista la documentazione tecnico-amministrativa allegata alla predetta istanza;

Ritenuto che dalla concessione in uso del bene in oggetto non derivi pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica e che la destinazione d'uso risulta compatibile con i suoi caratteri storico artistici;

Visto il parere istruttorio trasmesso dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova con nota prot. n. 4742 del 23 maggio 2023, pervenuta e assunta agli atti in pari data con prot. n. 3559;

Assunte le determinazioni prese nella seduta del 1° giugno 2023;

Tutto ciò richiamato e premesso, ai sensi dell'articolo 57-bis del *Codice*

AUTORIZZA

la concessione in uso dell'immobile denominato *Ex casello idraulico del complesso idrovo della Travata*, sito in località Virgiliana, Via Virgiliana con accesso da Via Ploner 2 (in Bagnolo San Vito), distinto catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Borgo Virgilio, Sezione Virgilio, Foglio 31, particella 75, subalterni 1-2; particella 76, e al N.C.T., Foglio 31, particelle 75-76.

L'efficacia della presente autorizzazione è subordinata alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni e condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di trasferimento:

a.	destinazioni d'uso consentite: residenziale, attività socio-culturali, attività agrituristiche, funzioni di servizio al territorio e di uso e interesse pubblico, Le destinazioni d'uso consentite dovranno garantire la conservazione e l'integrità del bene nel rispetto dei suoi caratteri storici, artistici e architettonici, nonché degli elementi decorativi presenti. Eventuali variazioni d'uso, anche a carattere temporaneo, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza competente per territorio per la verifica della loro compatibilità con la conservazione del bene.
----	---

Si ricorda inoltre che:

b.	ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del <i>Codice</i> , il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico artistico o suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione;
c.	l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del <i>Codice</i> ;



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

d.	ai sensi dell'articolo 29 commi 1 e 6 del Codice la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia;
e.	ai sensi dell'articolo 30 comma 3 del <i>Codice</i> i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione;
f.	dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova copia dell'atto di concessione in uso che si autorizza con la presente nota.

Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 12, comma 9 del *Codice*, il bene in oggetto resta sottoposto a tutte le disposizioni nello stesso contenute indipendentemente dai futuri passaggi di proprietà e detenzione e a prescindere da modifiche della natura giuridica dei soggetti proprietari.

La planimetria allegata è parte integrante della presente autorizzazione.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno riportate nell'atto di trasferimento. Esse saranno altresì trascritte, su richiesta della Soprintendenza competente per territorio, nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare.

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da

**FRANCESCA MARIA
PAOLA FURST**

O = Ministero della Cultura
C = IT

Allegati

A) Estratto di individuazione catastale immobile oggetto della presente autorizzazione alla concessione in uso

SABAP-CR-LO-MN/responsabile dell'istruttoria: arch. Astrid Ragnoli
SR-LOM/responsabile dell'istruttoria: arch. Vito Ciringione

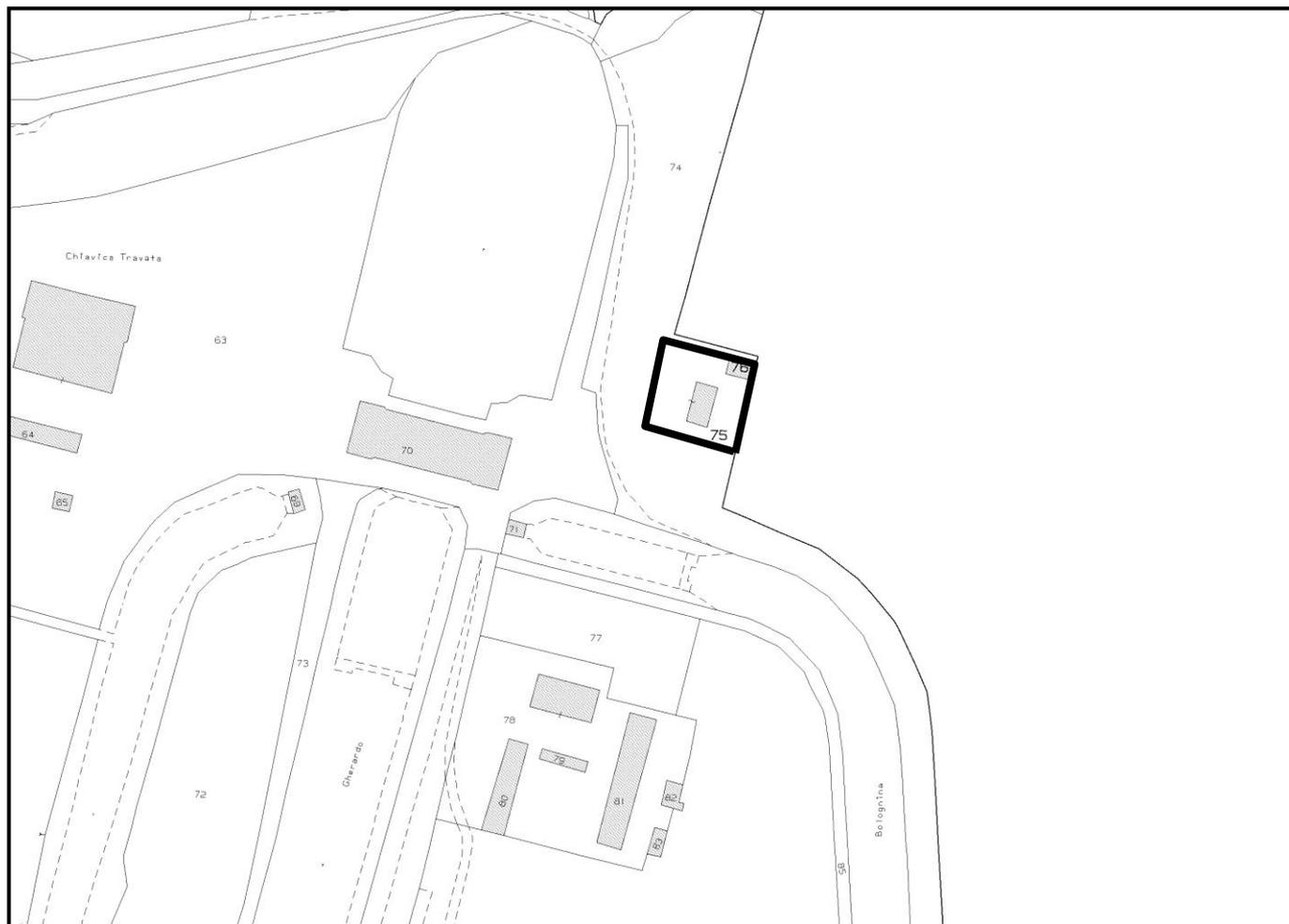


Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Allegato A

BORGO VIRGILIO (MN) – EX CASELLO IDRAULICO DEL COMPLESSO IDROVORO DELLA TRAVATA
Estratto di individuazione catastale



Perimetrazione immobile oggetto della presente autorizzazione alla concessione in uso: N.C.E.U., Sezione Virgilio, Foglio 31, particella 75, subalterni 1-2; particella 76, e al N.C.T., Foglio 31, particelle 75-76.

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst