

VALORE PAESE
ITALIA


VALORE PAESE
CAMMINI
E PERCORSI



INFORMATION MEMORANDUM 2024
per procedura di Concessione di Valorizzazione

RMD0753 – Ex Azienda Agricola Cesurni, Tivoli (RM) - LAZIO



AGENZIA DEL DEMANIO

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. 21
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 22
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 23
3.4 Documentazione fotografica	pag. 24
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 28
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 29

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 32
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 33
4.3 Percorso amministrativo	pag. 35
4.4 Partnership	pag. 36

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 37
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 38
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 39

Premessa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

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

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

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

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

Opportunità Turistica

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

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

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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

1.3 Nuove funzioni

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

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

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

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

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

REGIONE: LAZIO

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

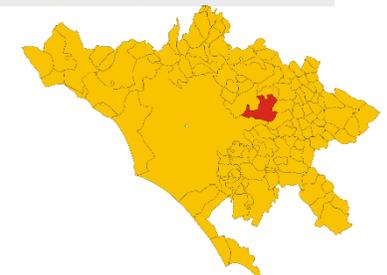
È una delle regioni più importanti per la cultura italiana, europea e mondiale, per i suoi contenuti storici, artistici, archeologici, architettonici e religiosi. L'immenso patrimonio ospitato dalla città di Roma è solo uno fra le centinaia di punti di interesse tra paesi, chiese, monasteri, monumenti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

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

Tivoli, comune della città metropolitana di Roma Capitale, Il territorio comunale di Tivoli occupa le pendici dei monti Tiburtini tra la Campagna romana a ovest e il territorio dei comuni di Castel Madama e Vicovaro, nell'entroterra est della provincia di Roma. A nord-est si trova la riserva naturale di Monte Catillo, il cui territorio appartiene per la maggior parte allo stesso comune di Tivoli. Viene bagnata dal fiume Aniene, che ne determina i confini tra la zona di Albuccione e il municipio VI di Roma. Il bene in questione si trova in località Bagni di Tivoli.



★ = Ex Azienda Agricola Cesurni



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Regione: Lazio

Regione LAZIO

N° TRACCIATI PRESENTI: 4 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 5

TOTALE COMUNI: 150 (di cui 20 attraversati da più tracciati)

LEGENDA

- Via Francigena del Nord
- Cammino di Francesco
- Cammino di Benedetto
- Via Francigena del Sud
- - - Pista ciclabile Tivoli Terme-Tivoli Centro

- Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
- Comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

★ = Ex Azienda Agricola Cesurni



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dal **Cammino di San Benedetto**, oltre che da svariati circuiti ciclabili e pedonali.

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>



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Il casello di Tivoli costituisce un punto nodale della rete autostradale nazionale: si trova infatti sulla A24 Strada dei Parchi.

Da qui il bene è raggiungibile in 10 minuti, percorrendo la SS5 Tiburtina.

Collegamenti ferroviari

Il Comune di Tivoli e nel particolare la località Bagni di Tivoli, dove è presente il bene in esame, è raggiunto dalla Ferrovia Roma-Sulmona-Pescara.

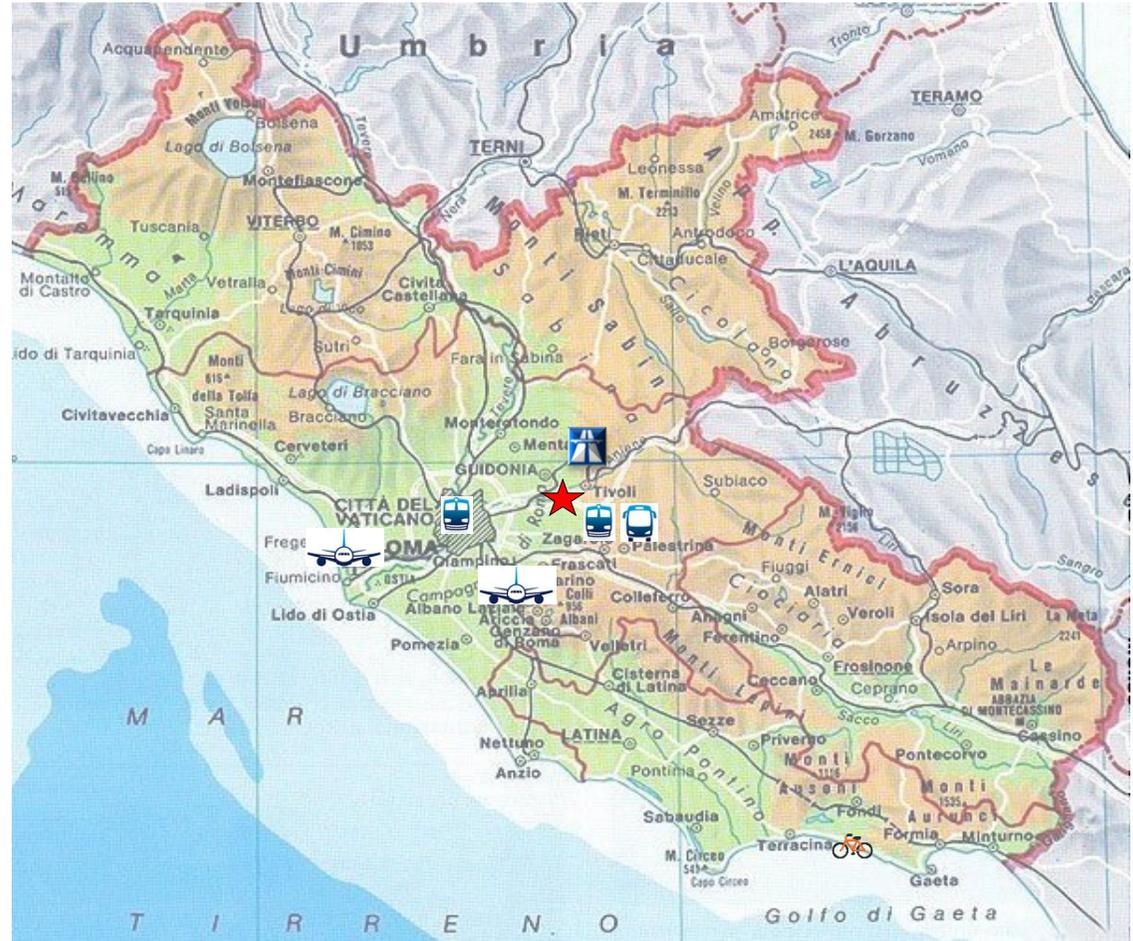
Mobilità Urbana

Il servizio di trasporto pubblico è svolto mediante 11 autolinee urbane gestite dalla Cooperativa Autoservizi Tiburtini (CAT) e dalle autolinee interurbane COTRAL.

Collegamenti aerei

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

★ Ex Azienda Agricola Cesurni



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale e naturalistico

Il territorio su cui sorge il Comune di Tivoli è ricco di monumenti di interesse storico-culturale. Il percorso della Strada statale 5 Via Tiburtina Valeria, che attraversa ancor oggi il centro urbano, ha il fascino di collegare idealmente le tre ville tiburtine, note in tutto il mondo. Due di esse sono nella città alta, mentre la terza è in pianura. **Villa d'Este** è il capolavoro del Rinascimento, un giardino all'italiana con un'impressionante concentrazione di fontane, ninfei, grotte, giochi d'acqua e musiche idrauliche. **Villa Gregoriana** propone un percorso escursionistico per scoprire boschi, sentieri, antiche vestigia, grotte naturali, l'Aniene inghiottito nella roccia e una spettacolare cascata. E, al termine della passeggiata, raggiungiamo la **Villa Adriana**, dove l'imperatore Adriano aveva creato un suo parco monumentale, di grande bellezza e di quiete.

A) Villa Adriana



B. Villa D'este



C. Villa Gregoriana



Image © 2024 Airbus





2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Elementi di attrattività del territorio

Il territorio in cui è ubicato il comune di Tivoli presenta un'offerta turistica molto ampia e varia. La sua vicinanza con la Capitale e con l'autostrada rendono questo centro un punto di partenza ideale per gite, passeggiate, pellegrinaggi ed escursioni nella natura.

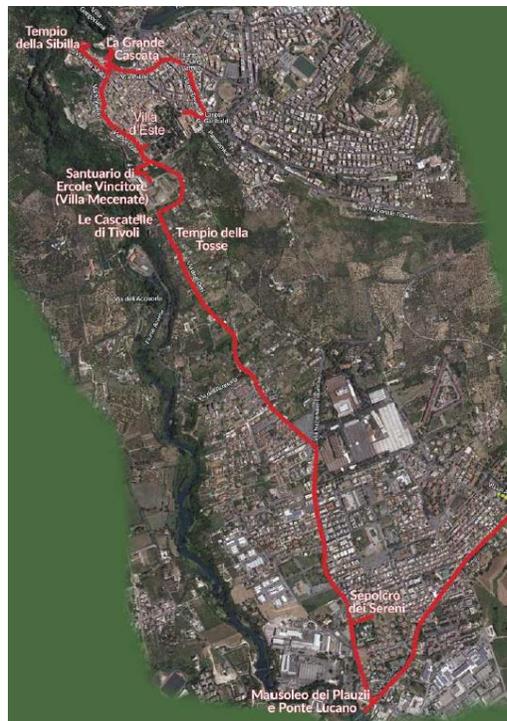
I principali percorsi di turismo della zona sono:

- Percorso del centro storico
- Percorso Piranesiano
- Percorso di Via Pomata

Percorso del Centro Storico



Percorso Piranesiano



Percorso di Via Pomata



2.3 Attrattività turistico-culturale

ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

Percorso del Centro Storico



1 Rocca Pia



2 Anfiteatro di Bleso



3 Scuderie Estensi



4 Chiesa di S. M. Maggiore



5 Chiesa di S. Vincenzo



6 Chiesa di S. Michele



7 Biblioteca Comunale



8 Chiesa di S. Stefano



9 Chiesa di S. Lorenzo



10 Chiesa di S. Silvestro



11 Chiesa di S. Pietro



12 Museo della Città



13 Chiesa dell'Annunziata

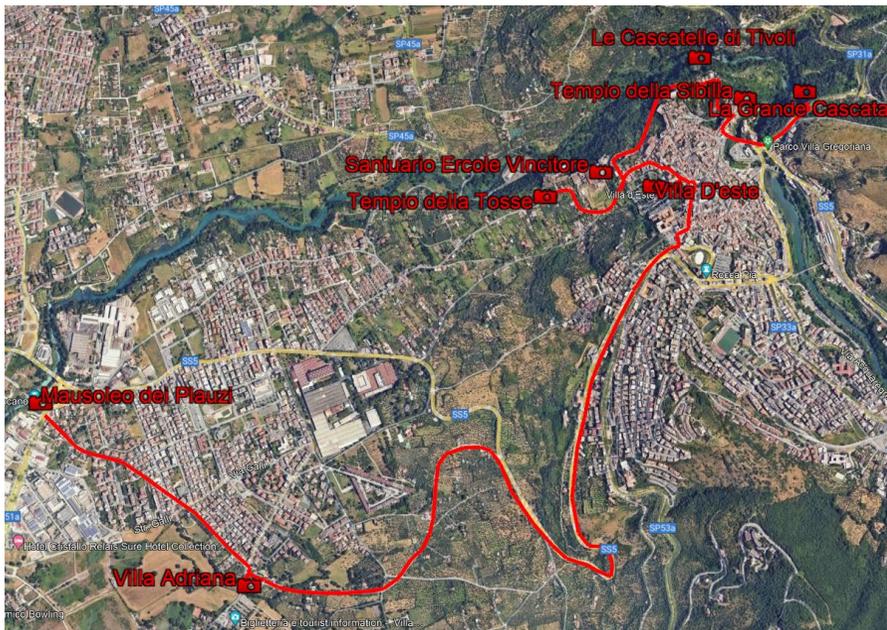
2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

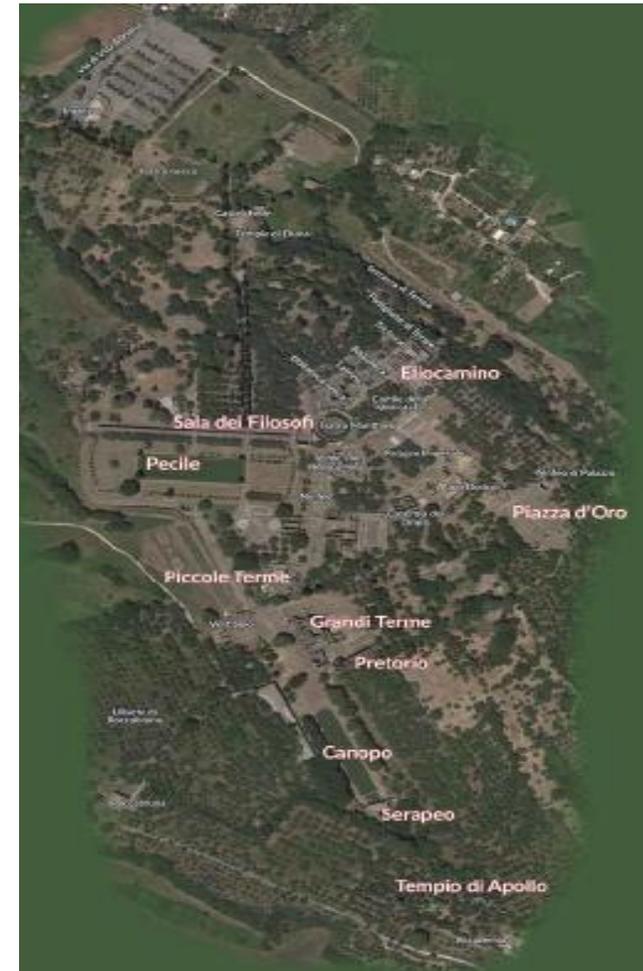
Percorso Piranesiano

Giambattista Piranesi: Disegnatore, incisore, archeologo e architetto. Tra le sue 135 incisioni delle “Vedute di Roma” ci sono anche quelle dedicate a Tivoli e a Villa Adriana. Tivoli deve molto a questa figura così importante nel panorama artistico nazionale, in quanto ha contribuito a far conoscere la città, le sue abitudini, le sue bellezze nel mondo di allora e che tornano di attualità oggi. Il percorso prevede la partenza dai templi dell’acropoli, si scende lungo via del Colle davanti all’ingresso di Villa d’Este; si sosta, poi, nella piazza San Nicola, in prossimità del Santuario di Ercole Vincitore, per continuare sino ad arrivare al monumento noto come “tempio della Tosse”. L’itinerario si concluderà al mausoleo dei Plauzi Silvani. *Il Tragitto è un percorso che si snoda nel centro della città con l’allestimento di 13 pannelli che raffigurano i principali monumenti tiburtini che il grande architetto riprodusse nelle sue opere.*

Percorso Piranesiano – Monumenti di Tivoli e d’Intorni



Percorso Piranesiano – Villa Adriana

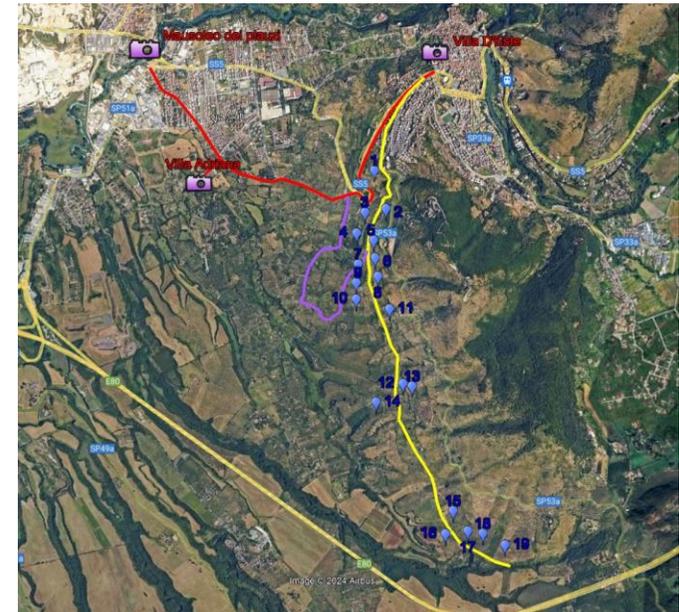


2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

Percorso di Via Pomata

La via di Pomata è stata da sempre una delle passeggiate più amate dai tiburtini: lo splendido panorama, i resti archeologici e gli ulivi secolari la rendono infatti un posto particolare, apprezzato anche da molti pittori pae-saggisti. La strada venne aperta nel 272-270 a.C., come via di servizio dei quattro acquedotti di Roma provenienti dalla Valle dell’Aniene (Anio vetus, Aqua Marcia, Aqua Claudia e Anio novus) che l’intersecano o l’affiancano, quasi sempre interrati. Non sono mai stati rinvenuti avanzi di lastricato, per cui il fondo doveva essere semplicemente sterrato o più probabilmente a ciottoli legati da malta. A partire dal II sec. A.C. cominciarono a sorgere lungo il suo corso grandi ville residenziali, appartennero ad influenti personaggi dell’aristocrazia romana, qui richiamata dalla posizione, dalla vicinanza con Roma, ma anche dalla possibilità di utilizzare il flusso degli acquedotti. Da segnalare anche due piccoli sepolcri a colombario incassati nella roccia, degli inizi del I secolo. Il percorso, lungo circa 5 km., termina dopo il ponte sul fosso di Pussiano, quando si entra nel comune di San Gregorio da Sassola. Dalla via di Pomata, attraverso un itinerario di collegamento che inizia poco prima della “Girata delle Car-rozze”, si arriva alla strada dei Colli di Santo Stefano e da lì al percorso san Marco-Pisoni, che conduce fino a villa Adriana. Purtroppo la maggior parte dei resti archeologici, siti in proprietà privata e coperti da vegetazione, non sono visitabili e di essi per ora si può mettere a disposizione dei visitatori solo la documentazione fotografica.

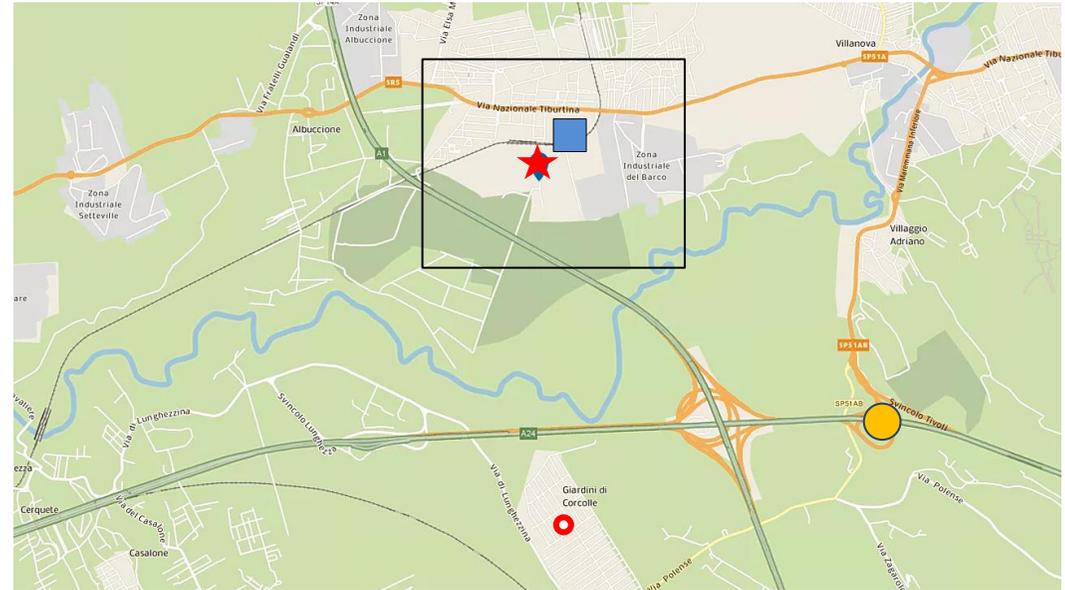


3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ Tivoli, Roma

Ambito Roma Est



LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

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

La località

Tivoli Terme, via Cesurni

Tivoli e il territorio comunale e provinciale

-  Il Comune
- n. abitanti: 55.020 (2022)
-  La Provincia
- numero comuni: 121
- numero abitanti: 4.215.861 (2023)

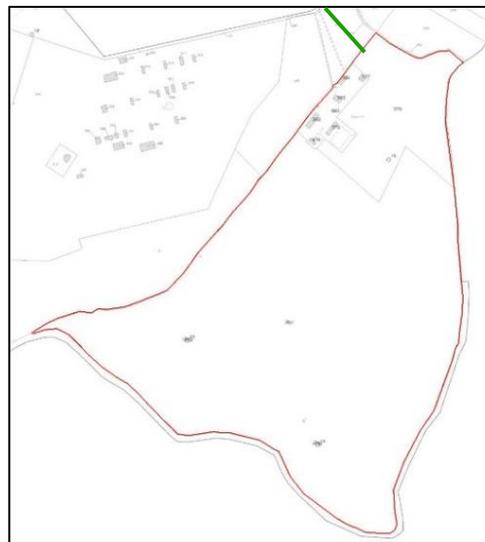


3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il compendio è costituito da un lotto di terreno con annessi manufatti. Il lotto di forma trapezoidale è pressoché pianeggiante, ed ha una superficie complessiva di mq 45.167.547. La proprietà è delimitata su tre lati dal percorso del fiume Aniene. Sono presenti n. 11 fabbricati un tempo adibiti a residenze, uffici, celle impollinazione, serre, magazzini ecc. L'azienda era sede di importanti collezioni di germoplasma di specie arboree da legno. Erano presenti anche vivai di mantenimento e conservazione del materiale di base per la certificazione, produzione e commercializzazione dei cloni di pioppo selezionati e brevettati dall' ex Centro di Sperimentazione Agricola e Forestale (CSAF). Si precisa che su alcuni manufatti vi è la presenza di fibre di amianto e per la precisione p.Ila 383 (serbatoi idrici), p.Ila 382, p.Ila 380 sub. 4, p.Ila 378, p.Ila 388. Infine l'accesso è garantito attraverso una servitù di passaggio - definita nell'atto di vendita di repertorio 18234 del 08/04/1960.



DATI CATASTALI

Comune di Tivoli

CT

Foglio 66, p.Ile 376 – 387

CF

Foglio 66, p.Ile 377 – 378 – 379 – 380
(subb. da 1 a 6) – 382 – 383 – 388 –
389 – 391

 Perimetro proprietà

 Servitù di Passaggio



COMUNE: Tivoli (RM)

● LOCALITA': Tivoli Terme

INDIRIZZO: Via Cesurni, snc

COORDINATE GEORIFERITE:

latitudine 41.936329

longitudine 12.727223

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

 Sup. territoriale 45.167.547 mq

 Sup. lorda coperta 3.140,00 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale: mq 45.167.547

Consistenza Fabbricato 1 - p.IIa 377

Superficie sedime: mq 130,00

Superficie utile lorda: mq 130,00

Consistenza Fabbricato 2 - p.IIa 391

Superficie sedime: mq 222,00

Superficie utile lorda: mq 316,60

Consistenza Fabbricato 3 - p.IIa 383

Superficie sedime: mq 179,00

Superficie utile lorda: mq 716,00

Consistenza Fabbricato 4 - p.IIa 379

Superficie sedime: mq 247,00

Superficie utile lorda: mq 247,00

Consistenza Fabbricato 5 - p.IIa 382

Superficie sedime: mq 360,00

Superficie utile lorda: mq 360,00

Consistenza Fabbricato 6 – p.IIa 380 sub. 2

Superficie sedime: mq 1.056,49

Superficie utile lorda: mq 1.056,49

Consistenza Fabbricato 7 – p.IIa 380 sub. 4

Superficie sedime: mq 169,69

Superficie utile lorda: mq 169,69

Consistenza Fabbricato 8 – p.IIa 378

Superficie sedime: mq 82,00

Superficie utile lorda: mq 82,00

Consistenza Fabbricato 9 – p.IIa 380 sub. 3

Superficie sedime: mq 22,78

Superficie utile lorda: mq 22,78

Consistenza Fabbricato 10 – p.IIa 388

Superficie sedime: mq 29,00

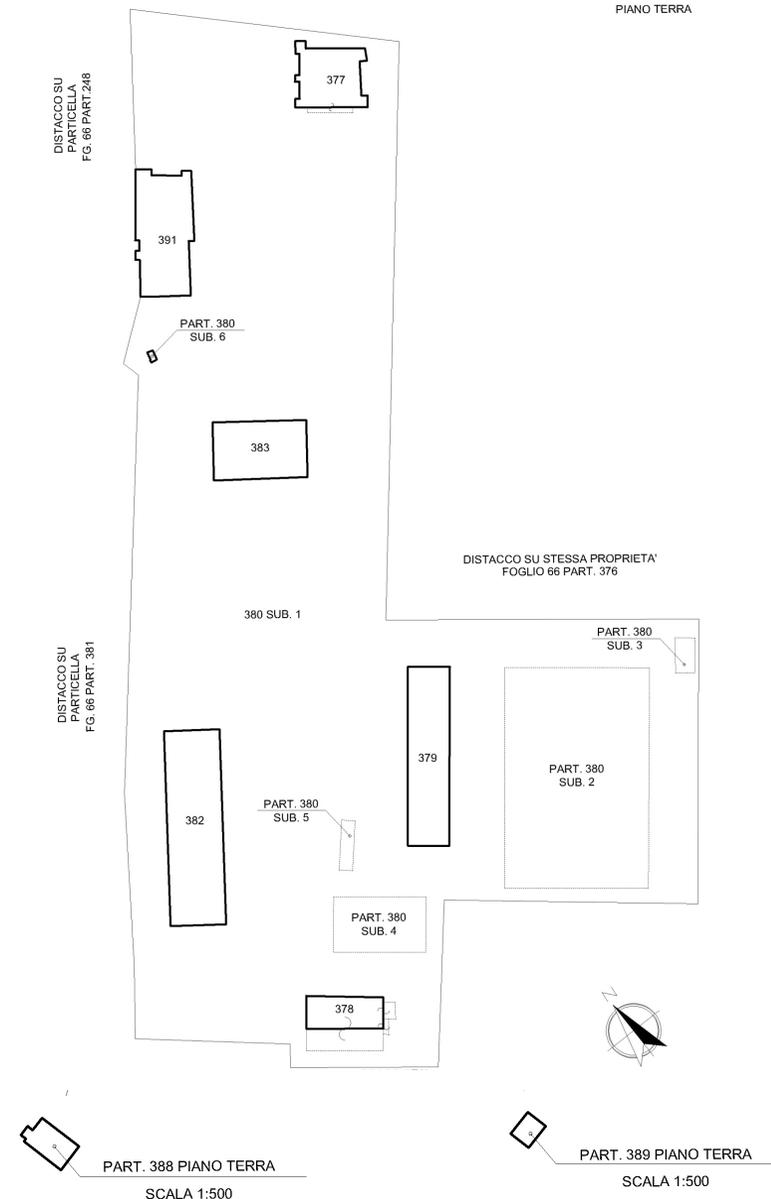
Superficie utile lorda: mq 29,00

Consistenza Fabbricato 11 – p.IIa 389

Superficie sedime: mq 12,00

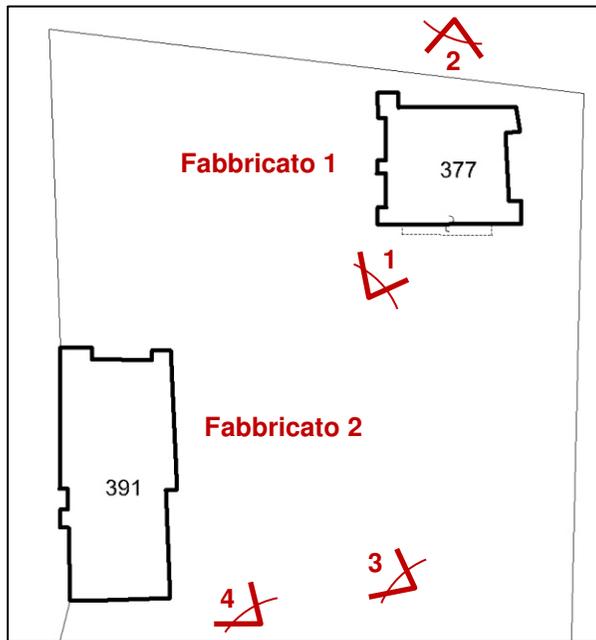
Superficie utile lorda: mq 12,00

N.B.: dal punto di vista catastale l'immobile è stato censito come unità collabente.



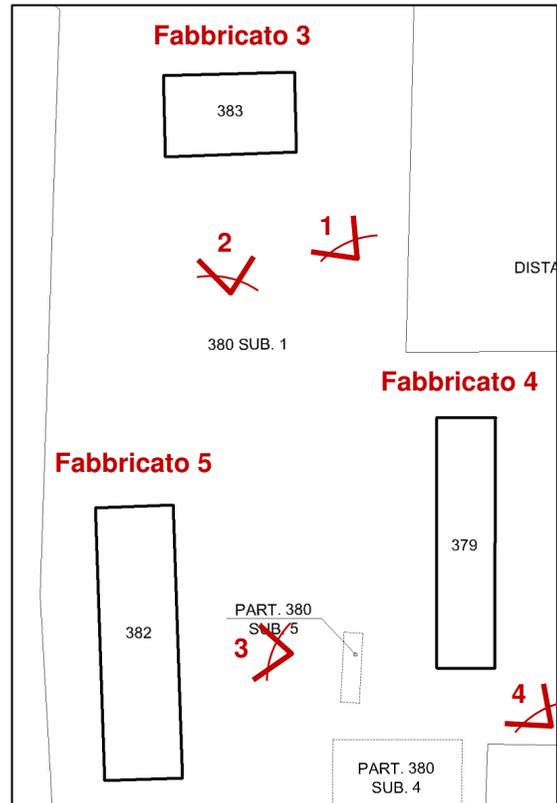
3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



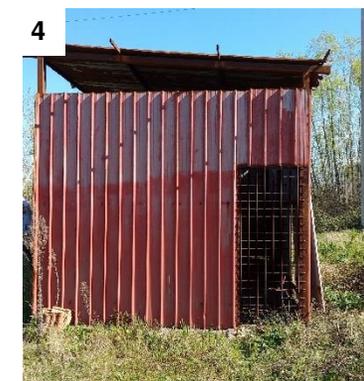
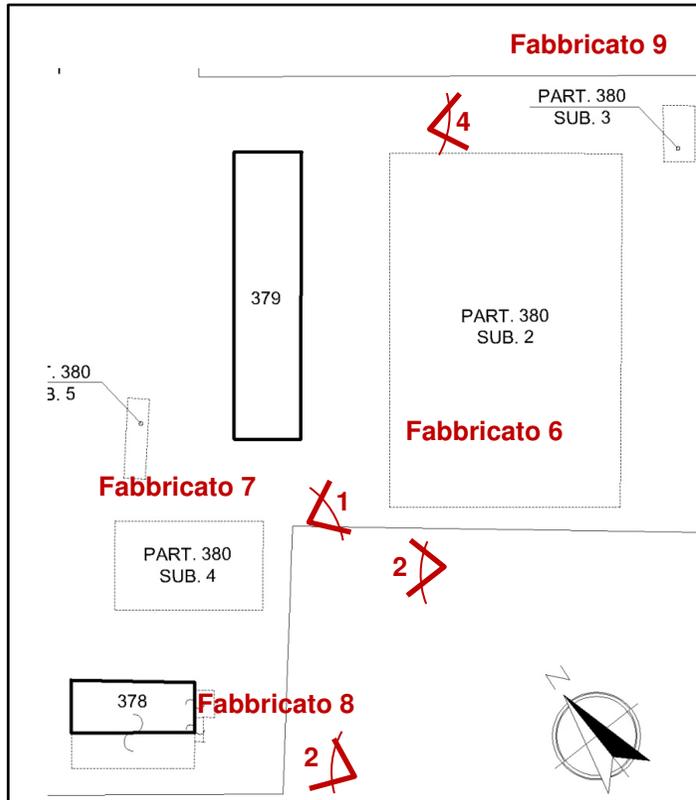
3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



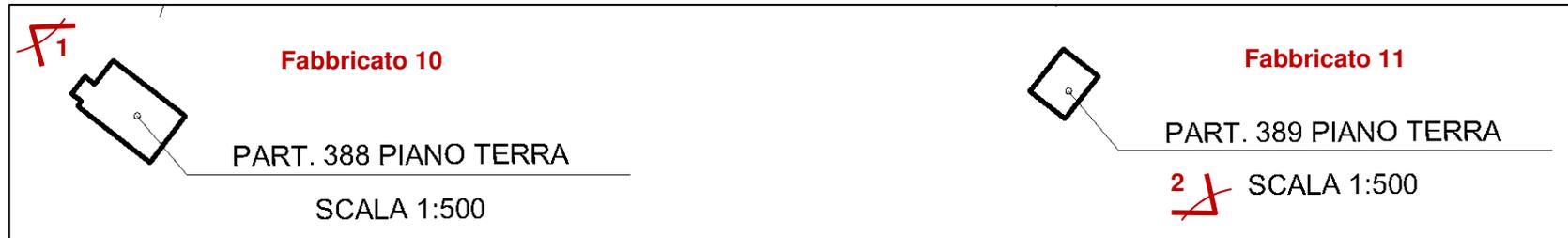
3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 8 del 15/01/2020

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex artt. 134 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

SR-LAZ|15/01/2021|DECRETO 8
SR-LAZ|15/01/2021|DECRETO 8

ESTRATTO



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI E PER IL TURISMO PER IL LAZIO

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

DECRETA

Il complesso immobiliare denominato “Ex Azienda Agricola Cesurni”, sito in Tivoli (RM), strada Cesurni, s.n.c., meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell’art. 10, co. 1 del d.lgs. n. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Si ritiene che l'ex Azienda Cesurni, destinata alle attività sperimentali a vocazione forestale, presenti interesse culturale per il suo valore storico e documentario, in quanto sede di vaste collezioni di germoplasma tra le più importanti a livello nazionale, tra cui Populetum mediterraneum (collezione di cloni di pioppo), Juglandetum (collezione di specie e provenienze di noce), Cerasetum (collezione di provenienze di ciliegio da legno), nonché raro esempio di architettura rurale a servizio dell'attività di ricerca e sperimentazione connessa alla pioppicoltura.

La sua innegabile valenza storica è da ritenersi rilevante sia per la conservazione della memoria di un'attività di ricerca scientifica ed ambientale "ante litteram", che ha lungamente caratterizzato questo territorio e lo ha protetto da interventi impropri dal punto di vista urbanistico, sia per la rivitalizzazione di un settore produttivo ed economico che potrebbe coniugarsi con attività compatibili con tale vocazione. Il compendio ricade peraltro in una porzione di territorio del Comune di Tivoli ad alto grado di rischio ambientale e paesaggistico, visto lo stato di abbandono in cui si inserisce, e pertanto la sua rivalutazione e valorizzazione dal punto di vista agrario, forestale ed ambientale apporterebbe un notevole beneficio al contesto circostante.

(Relazione storico-artistica allegata al Decreto di Vincolo, pag. 5)

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

- P.R.G. vigente della città di Tivoli, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23).

- P.T.P.R. adottato con D.G.R. del Lazio del 25 luglio 2007, n. 556, modificato, integrato e rettificato con D.G.R. del Lazio 21 dicembre 2007, n. 1025, ed approvato per la seconda volta con D.C.R. del Lazio del 21 aprile 2021, n. 5 (BUR del 10.06.2021, n. 56) in seguito all'annullamento del 22 ottobre 2020 (per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020, pubblicata in G.U. del 17.11.2020, n. 90), della prima approvazione avvenuta con D.C.R. del 02.08.2019, n. 5.

L'area, sita nel Comune di Tivoli, censita in catasto al foglio 66 particelle **376, 377, 378, 379, 380, 383, 387, 388, 389, 391 e 392** è classificata, dal P.R.G. vigente, in sottozona E/2 "(riserva agricola)" interessata parzialmente da R/1 "(rispetto archeologico e ambientale)".

L'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto a protezione del nastro stradale ai sensi del Decreto Interministeriale 1° aprile 1968, n. 1404.

Le particelle 376 e 387 sono sottoposte a vincolo paesaggistico:

- ai sensi dell'art. 134 primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate parzialmente da "protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" ex art. 142, primo comma, lettera c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- ai sensi dell'art. 134 primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate parzialmente da "protezione delle aree boscate" ex art. 142, primo comma, lettera g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- ai sensi dell'art., 134 primo comma, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie" individuate dal P.T.P.R. e graficizzato nella relativa Tavola B.

Le particelle 388 e 389 sono sottoposte a vincolo paesaggistico:

- ai sensi dell'art. 134 primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate parzialmente da "protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" ex art. 142, primo comma, lettera c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- ai sensi dell'art., 134 primo comma, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie" individuate dal P.T.P.R. e graficizzato nella relativa Tavola B.

Le particelle 377, 378, 379, 380, 383, 391 e 392 sono sottoposte a vincolo paesaggistico:

- ai sensi dell'art., 134 primo comma, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie" individuate dal P.T.P.R. e graficizzato nella relativa Tavola B.

L'area, infine, è interessata dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006 e ss.mm.ii., e ricade all'interno di zona classificata in Fascia A.

Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.011.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Scheda di piano

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

- il P.R.G. vigente della città di Tivoli è stato approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23);

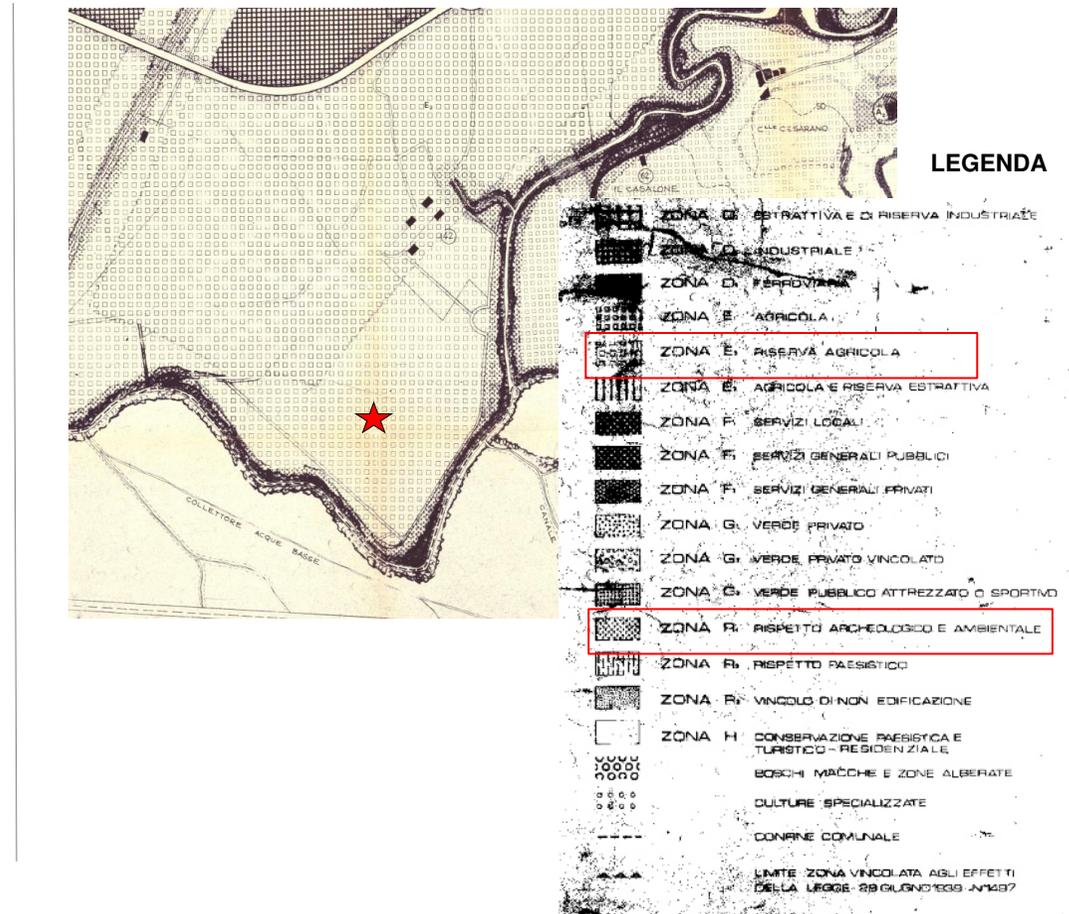
Ambito comunale TIVOLI

NORME

Art.31: Zona E – Agricola

Art.33: Sottozona E2 – Riserva Agricola

Art.46: Zona R1 - Rispetto Archeologico e Ambientale



Approfondimento

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23);

Zona E “Art. 31 delle N.T.A. del P.R.G.”

Comprende le parti del territorio destinato esclusivamente ad uso agricolo. Nell'ambito di tutta la zona E e delle relative sottozone appresso elencate sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati unicamente alla residenza rurale, oltre alle eventuali costruzioni di servizio non abitabili per le attrezzature necessarie per lo sfruttamento agricolo dei fondi, (stalle, magazzini, depositi, rimesse, ecc.). E' ammissibile l'applicazione degli indici fondiari di cui agli artt. 32 e 33 anche alla sola realizzazione dei servizi agricoli, indipendentemente dalla previsione di residenza, fermo restando che la cubatura complessiva (Residenza e/o servizi) non superi gli indici massimi ammissibili previsti dagli articoli di cui sopra in relazione ai lotti minimi fissati dalle stesse norme. (Comma aggiunto con la variante al P.R.G. Delibera Giunta Regionale n. 5401 del 5.8.1986) Dette costruzioni di servizio nei lotti aventi una superficie non inferiore a mq. 10.000 potranno essere autorizzate a condizione che i relativi volumi e altezze, lorde non superino rispettivamente i mc.100 (cento) e ml.3,20 di altezza con copertura a tetto. Nell'ambito dell'intera zona E la concessione delle licenze edilizie sarà subordinata alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto d'obbligo regolarmente trascritto che attesti l'obbligo formale di conservare le alberature tipiche e di sostituire tutti gli alberi che per qualunque causa vengano a mancare.

Sottozona E2 – Riserva Agricola - “Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G.”

Dovranno essere rispettati i seguenti indici: Densità di fabbricazione fondiaria: mc. 0,02/mq. Lotto minimo : mq. 30.000 Numero dei piani : uno nei terreni in piano, uno e mezzo nei terreni in pendio (con altezza massima di mi. 6,5 nel punto più alto del fronte a valle) e di ml. 4,5 nel punto più alto del fronte a monte. Distanza minima dai confini : ml. 20.

R1 – rispetto archeologico e ambientale “Art. 46 delle N.T.A. del P.R.G.”

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia e fondiaria sarà ammesso all'interno delle aree di rispetto indicate dalle tavole del Piano ed in ogni caso ad una distanza minore di 20 metri da ogni monumento, rudere o altro elemento di interesse storico archeologico, anche se non visibile o non indicato nelle tavole del Piano e comunque in altro modo individuato o reperito. Tutti gli interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria al di fuori delle aree di rispetto e ricadenti in lotti comprendenti monumenti ruderi o altri reperti storico-archeologici ovvero in altre aree immediatamente contigue ai suddetti o adiacenti alle aree di rispetto, dovranno essere sottoposti all'approvazione delle competenti autorità del Ministero della P.I.. In sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari anche più restrittivi di quelli previsti dalla normativa delle relative zone.

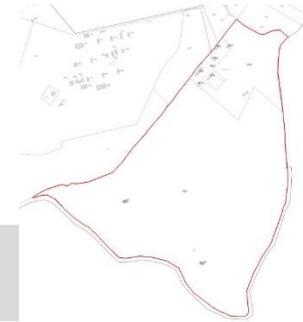
4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale: mq 45.167.547



Consistenza Fabbricato 1 - p.IIa 377

Superficie sedime: mq 130,00

Superficie utile lorda: mq 130,00

Consistenza Fabbricato 2 - p.IIa 391

Superficie sedime: mq 222,00

Superficie utile lorda: mq 316,60

Consistenza Fabbricato 3 - p.IIa 383

Superficie sedime: mq 179,00

Superficie utile lorda: mq 716,00

Consistenza Fabbricato 4 - p.IIa 379

Superficie sedime: mq 247,00

Superficie utile lorda: mq 247,00

Consistenza Fabbricato 5 - p.IIa 382

Superficie sedime: mq 360,00

Superficie utile lorda: mq 360,00

Consistenza Fabbricato 6 – p.IIa 380 sub. 2

Superficie sedime: mq 1.056,49

Superficie utile lorda: mq 1.056,49

Consistenza Fabbricato 7 – p.IIa 380 sub. 4

Superficie sedime: mq 169,69

Superficie utile lorda: mq 169,69

Consistenza Fabbricato 8 – p.IIa 378

Superficie sedime: mq 82,00

Superficie utile lorda: mq 82,00

Consistenza Fabbricato 9 – p.IIa 380 sub. 3

Superficie sedime: mq 22,78

Superficie utile lorda: mq 22,78

Consistenza Fabbricato 10 – p.IIa 388

Superficie sedime: mq 29,00

Superficie utile lorda: mq 29,00

Consistenza Fabbricato 11 – p.IIa 389

Superficie sedime: mq 12,00

Superficie utile lorda: mq 12,00

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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

STANDARD E ONERI URBANISTICI



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



4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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.

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 SpA.

Altre forme di partnership

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

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

5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

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

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

Componente M1C3 "Turismo e Cultura 4.0"

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

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

Così come

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

Oppure misure specifiche

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

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

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

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

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

- Il **Vincolo di interesse storico artistico** è stato emesso dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale per il Lazio ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto rep. 8 del 15.01.2021.
- Il **Parere favorevole alla concessione** del bene denominato «Ex Azienda agricola Cesurni» è stato rilasciato con nota prot. n. 3987 del 23.05.2022 al Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e riporta le seguenti prescrizioni:
 - a) sulle disposizioni contenute negli artt. 18, 19, 20, 21, 30 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. attinenti gli obblighi conservativi, l'integrità, la sicurezza e gli usi non compatibili con il carattere storico ed artistico degli immobili, in particolare, così come segnalato dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti con nota del 02.12.2021, prot. n. 18503: "(Omissis)..., questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla concessione in uso dell'immobile in narrativa, con le prescrizioni di seguito riportate:
 1. Indicazione degli usi incompatibili con il carattere storico-artistico del bene o pregiudizievoli alla sua integrità - Il provvedimento di tutela emanate da questo Ministero interessa l'intero compendio, ivi compresi sia i fabbricati la cui costruzione risale ad oltre 70 anni, alcuni dei quali risalenti all'impianto del centro di ricerca originario, sia l'area di sedime dei fabbricati di più recente edificazione, sia i terreni interessati dalla presenza del pioppeto, che rappresenta la ragione principale della ricerca per la quale l'Azienda era stata creata, nonché da altre colture (alberi di ciliegie ed altre); pertanto si ritiene incompatibile qualsiasi attività che possa modificare l'insieme così descritto. In particolare, non possono essere trasformati o modificati i terreni su cui insistono il "Populetum mediterraneum" (Pioppeto), che, al contrario, andrà ricostituito nelle parti eventualmente compromessesi nel tempo, il "Cerasetum" (collezione di essenze di ciliegie da legno), anch'esso da reintegrare e ricostituire laddove manomesso rispetto alla sua conformazione originaria ed i fabbricati risalenti all'epoca d'impianto dell'Azienda.
 2. Misure di conservazione - I fabbricati aventi più di 70 anni, nonché altri d'interesse partt. 377, 380 sub. 5, 391), e i muretti a secco in scaglie di travertino di incrostazione, detto "testina", che delimitano la proprietà dovranno essere oggetto esclusivamente di interventi di restauro tali da garantirne la conservazione senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi ed assicurare il mantenimento delle originarie finiture architettoniche e superficiali; per essi dovrà essere pertanto predisposto il relativo progetto conservativo da sottoporre alla preventiva autorizzazione ex art. 21 D.Lgs. 42/04 di questa Soprintendenza. In ogni caso, come sopra indicato, si ribadisce che i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire (restauro conservativo scientifico, consolidamento, bonifica e manutenzione ordinaria) dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.";
 - b) sulle disposizioni di cui all'art. 20, 21 e successivi del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. che obbligano a sottoporre all'esame della Soprintendenza, per il proprio ambito di competenza, i progetti o qualora sufficiente, la descrizione tecnica delle opere che si intendono eseguire sul complesso immobiliare al fine di ottenere la preventiva autorizzazione, nonché a comunicare al Soprintendente qualsivoglia frazionamento, accorpamento e/o cambio di destinazione d'uso per le finalità di cui all'art. 20, co. 1;
 - c) sull'obbligo di adottare, ove lo stato del complesso immobiliare lo richieda, tutte quelle provvidenze necessarie per assicurarne la conservazione ed impedirne il deterioramento, ai sensi degli artt. 30 e 34;
 - d) sulle disposizioni di cui agli artt. 55, 56, 57, 59, 160, 164, 173 e successivi del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii, inerenti il regime delle alienazioni e l'obbligo di denuncia degli atti che trasferiscono in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali.

6.2 Focus indicazioni progettuali

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

Si propone un modello di recupero che punti innanzitutto ad una **conservazione e riqualificazione architettonica dei manufatti esistenti**, attraverso interventi di restauro tali da garantirne la conservazione senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi ed assicurare il mantenimento delle originarie finiture architettoniche e superficiali per la quale l'Azienda era stata creata.

La posizione di Tivoli Terme, anche in virtù della nuova realizzazione della pista ciclabile Tivoli Terme-Tivoli Centro, costituisce senza dubbio un punto di forza rispetto al tema del turismo lento. La riqualificazione del complesso edilizio favorisce tutte quelle attività che hanno come finalità l'agro-silvo-pastorali (ristorazione, vendita di prodotti tipici e a km zero, enogastronomia, attività di manifestazione sociali, ricreative, culturali, creative, servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità e servizi alla persona, wellness e sport). Inoltre, considerato che il compendio ricade in una porzione di territorio del Comune di Tivoli ad alto grado di rischio ambientale e paesaggistico, la sua rivalutazione e valorizzazione dal punto di vista agrario, forestale ed ambientale apporterebbe un notevole beneficio al contesto circostante.

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:
 - E' consentito il recupero dei manufatti esistenti mediante interventi di restauro tali da garantirne la conservazione senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi.

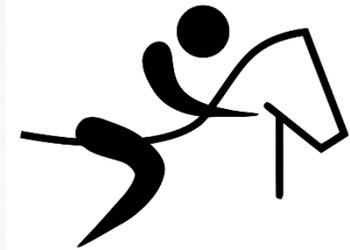
▪ Saranno previste le seguenti nuove funzioni:

In linea con i vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nella zona d'interesse è consentita la realizzazione di funzioni con finalità agro-silvo-pastorali nonché lo sviluppo di attività e servizi di supporto al viaggiatore lento, tra cui:

- **ristorazione/enogastronomia;**
- **vendita di prodotti tipici e a km zero;**
- **manifestazione sociali, ricreative, culturali e creative;**
- **servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità;**
- **servizi alla persona, wellness e sport.**

▪ Si riportano di seguito - a titolo esemplificativo e non esaustivo – alcune ipotesi di funzioni:

- Ristorazione/enogastronomia/vendita di prodotti tipici a km 0 per la promozione dei prodotti del territorio;
- manifestazione sociali, ricreative, culturali e creative/servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità:
 - Pet Terapy: terapie con il supporto di animali domestici con lo scopo di offrire alle famiglie un ambiente ricco di stimoli naturali;
 - Pet Relationship: giornate di visita per scuole e famiglie;
- Servizi alla persona, wellness e sport: quali attività all'aperto, equitazione, running etc...





COMUNE DI TIVOLI

CITTÀ METROPOLITANA ROMA CAPITALE

SETTORE VI - SEZIONE URBANISTICA

VIA MUNAZIO PLANCO 1, 00019 – TIVOLI – TEL 0774.453.612

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R. 06.06.2001, n. 380, e ss.mm.ii.)

IL DIRIGENTE SETTORE VI – Sez. URBANISTICA

Vista la domanda presentata, per via telematica, in data 7 maggio 2024, ed acquisita al protocollo generale di questo Ente al numero 0033258 dell'07.05.2024, con la quale l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio chiede il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, e ss.mm.ii.;

Richiamato il Decreto Sindacale n. 31, prot. n. 86826 del 01.12.20203, con il quale è stato conferito, all'Ing. Matteo Neri, l'incarico di direzione del Settore VI del Comune di Tivoli;

Visto lo statuto comunale;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il P.R.G. vigente della città di Tivoli, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23);

Visto il P.T.P.R. adottato con D.G.R. del Lazio del 25 luglio 2007, n. 556, modificato, integrato e rettificato con D.G.R. del Lazio 21 dicembre 2007, n. 1025, ed approvato per la seconda volta con D.C.R. del Lazio del 21 aprile 2021, n. 5 (BUR del 10.06.2021, n. 56) in seguito all'annullamento del 22 ottobre 2020 (per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020, pubblicata in G.U. del 17.11.2020, n. 90), della prima approvazione avvenuta con D.C.R. del 02.08.2019, n. 5.

Dato atto che il Comune di Tivoli ricade nell'VIII classe dimensionale demografica.

CERTIFICA

che l'area, sita nel Comune di Tivoli, censita in catasto al foglio **66** particelle **376, 377, 378, 379, 380, 383, 387, 388, 389, 391** e **392** è classificata, dal P.R.G. vigente, in sottozona E/2 "(riserva agricola)" interessata parzialmente da R/1 "(rispetto archeologico e ambientale)".

L'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto a protezione del nastro stradale ai sensi del Decreto Interministeriale 1° aprile 1968, n. 1404.

Le particelle **376** e **387** sono sottoposte a **vincolo paesaggistico**:

- ai sensi dell'art. 134 primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate parzialmente da "protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" ex art. 142, primo comma, lettera c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- ai sensi dell'art. 134 primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate parzialmente da "protezione delle aree boscate" ex art. 142, primo comma, lettera g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- ai sensi dell'art., 134 primo comma, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie" individuate dal P.T.P.R. e graficizzato nella relativa Tavola B.

Le particelle **388** e **389** sono sottoposte a **vincolo paesaggistico**:

- ai sensi dell'art. 134 primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate parzialmente da "protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" ex art. 142, primo comma, lettera c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- ai sensi dell'art., 134 primo comma, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie" individuate dal P.T.P.R. e graficizzato nella relativa Tavola B.

Le particelle **377, 378, 379, 380, 383, 391** e **392** sono sottoposte a **vincolo paesaggistico**:

- ai sensi dell'art., 134 primo comma, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie" individuate dal P.T.P.R. e graficizzato nella relativa Tavola B.



Tivoli - Patrimonio Mondiale dell'Umanità

Palazzo San Bernardino - Piazza del Governo, 1 - 00019 TIVOLI (Roma)

Tel. 0774 4531 - Fax 0774 330675

www.comune.tivoli.rm.it



L'area, infine, è interessata dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006 e ss.mm.ii., e ricade all'interno di zona classificata in *Fascia A*.

Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.011.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Approfondimenti dalla normativa di riferimento:

Zona E “Art. 31 delle N.T.A. del P.R.G.”

Comprende le parti del territorio destinato esclusivamente ad uso agricolo. Nell'ambito di tutta la zona E e delle relative sottozone appresso elencate sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati unicamente alla residenza rurale, oltre alle eventuali costruzioni di servizio non abitabili per le attrezzature necessarie per lo sfruttamento agricolo dei fondi, (stalle, magazzini, depositi, rimesse, ecc.). E' ammissibile l'applicazione degli indici fondiari di cui agli artt. 32 e 33 anche alla sola realizzazione dei servizi agricoli, indipendentemente dalla previsione di residenza, fermo restando che la cubatura complessiva (Residenza e/o servizi) non superi gli indici massimi ammissibili previsti dagli articoli di cui sopra in relazione ai lotti minimi fissati dalle stesse norme. (Comma aggiunto con la variante al P.R.G. Delibera Giunta Regionale n. 5401 del 5.8.1986) Dette costruzioni di servizio nei lotti aventi una superficie non inferiore a mq. 10.000 potranno essere autorizzate a condizione che i relativi volumi e altezze, lorde non superino rispettivamente i mc.100 (cento) e ml.3,20 di altezza con copertura a tetto. Nell'ambito dell'intera zona E la concessione delle licenze edilizie sarà subordinata alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto d'obbligo regolarmente trascritto che attesti l'obbligo formale di conservare le alberature tipiche e di sostituire tutti gli alberi che per qualunque causa vengano a mancare.

Nell'ambito della zona omogenea E si distinguono le seguenti sottozone [...]

Sottozona E2 – Riserva Agricola - “Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G.”

Dovranno essere rispettati i seguenti indici: Densità di fabbricazione fondiaria: mc. 0,02/mq. Lotto minimo : mq. 30.000 Numero dei piani : uno nei terreni in piano, uno e mezzo nei terreni in pendio (con altezza massima di mi. 6,5 nel punto più alto del fronte a valle) e di ml. 4,5 nel punto più alto del fronte a monte. Distanza minima dai confini : ml. 20.

R1 – rispetto archeologico e ambientale “Art. 46 delle N.T.A. del P.R.G.”

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia e fondiaria sarà ammesso all'interno delle aree di rispetto indicate dalle tavole del Piano ed in ogni caso ad una distanza minore di 20 metri da ogni monumento, rudere o altro elemento di interesse storico-archeologico, anche se non visibile o non indicato nelle tavole del Piano e comunque in altro modo individuato o reperito.

Tutti gli interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria al di fuori delle aree di rispetto e ricadenti in lotti comprendenti monumenti ruderi o altri reperti storico-archeologici ovvero in altre aree immediatamente contigue ai suddetti o adiacenti alle aree di rispetto, dovranno essere sottoposti all'approvazione delle competenti autorità del Ministero della P.I.

In sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari anche più restrittivi di quelli previsti dalla normativa delle relative zone.

Il presente certificato:

- prescinde dall'attestazione di cui all'art. 1-bis della legge 428/93 da richiedere espressamente ad altro settore competente;
- ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti;
- viene rilasciato esclusivamente ai fini indicati dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 per ciò che riguarda la destinazione di P.R.G., mentre l'individuazione dei vincoli è indicativa;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

Tivoli, 8 maggio 2024

Il funzionario tecnico

Ing. Fausto Maria Giammusso

Il Dirigente Settore VI

Ing. Matteo Neri



Tivoli - Patrimonio Mondiale dell'Umanità

Palazzo San Bernardino - Piazza del Governo, 1 - 00019 TIVOLI (Roma)

Tel. 0774 4531 - Fax 0774 330675

www.comune.tivoli.rm.it







**Ministero
per i beni e le attività culturali
e per il turismo**

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA, LA PROVINCIA DI VITERBO E
L'ETRURIA MERIDIONALE
Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA
tel. 06 67233000 – fax 06 6994.1234
sabap-rm-met@beniculturali.it
pec mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it



Roma,

Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Lazio
Via Piacenza 3
00184 ROMA
dre_lazio@pce.agenziademanio.it

**OGGETTO: TIVOLI (RM) – Strada Cesurni snc – Ex Azienda Agricola Cesurni -
Provvedimento tutela art. 10, comma 1 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004
Notifica ai sensi dell'art. 15 del D Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. del provvedimento di dichiarazione di
interesse culturale particolarmente importante Rep 8 del 15/01/2020**

Si invia alla S.V. in allegato alla presente, provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 10 comma 1 del
D. Lgs 42/2004 datato **15/01/2020 Rep 8**

Tale provvedimento viene notificato ai sensi dell'art. 15 del D Lgs 42/2004

IL SOPRINTENDENTE
Arch Margherita EICHBERG

Firmato digitalmente da

MARGHERITA EICHBERG

Data e ora della firma:
19/01/2021 14:47:45



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI E PER IL TURISMO PER IL LAZIO

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e sue modificazioni ed integrazioni;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante: “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”, come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3: “Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante: “Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e ss.mm.ii., recante: “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante: “Codice per i beni culturali ed il paesaggio” e sue modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

VISTO il decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, recante: “Verifica dell’interesse culturale dei beni immobiliari di proprietà pubblica”, così come modificato dal decreto interministeriale 28 febbraio 2005, recante: “Modifiche e integrazioni al decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, concernente la verifica dell’interesse culturale dei beni immobiliari di proprietà pubblica”;

VISTA la legge 24 giugno 2013, n. 71, art. 1, co. 2, recante: “Istituzione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo”;

VISTO il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171, recante: “Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance” a norma dell’art. 16, co. 4 del d.l. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, a norma dell’art. 1, co. 404 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il D.M. 27.11.2014, recante: “Articolazione degli uffici di livello non dirigenziale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo”;

VISTO il decreto del 20.03.2015, rep. n. 1/2015, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il D.M. 23.01.2016, n. 44, recante: “Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell’art. 1, co. 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208”;

VISTO il D.M. del 05.05.2017 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Direzione generale del bilancio, con il quale ai sensi dell’art. 19, co. 5 del d.lgs.vo 30.03.2001, n. 165 e ss.mm.ii. viene conferito al dott. Leonardo Nardella l’incarico di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio;

VISTO il decreto del 21.07.2017, rep. n. 54/2017, a firma del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio, con il quale è stata aggiornata la composizione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il D.L. 21.09.2019, n. 109, recante: “Disposizioni urgenti per il trasferimento di funzioni e per la riorganizzazione dei Ministeri per i beni e le attività culturali, delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo, dello sviluppo economico, degli affari esteri e della cooperazione internazionale, delle infrastrutture e dei trasporti e dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare, nonché per la rimodulazione degli stanziamenti per la revisione dei ruoli e delle carriere e per i compensi per lavoro straordinario delle Forze di polizia e delle Forze armate e per la continuità delle funzioni dell’Autorità per le garanzie nelle comunicazioni”;

VISTA la Circolare n. 306 del 23.09.2019, prot. n. 2908, della Direzione generale organizzazione, recante: “Nuova denominazione del Ministero”;

VISTO il D.P.C.M. 02 dicembre 2019, n. 169, recante: “Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”;

VISTA la Circolare n. 3 del 29.01.2020, della Direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio, recante: “Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169. Indicazioni attuative e disposizioni transitorie”;

VISTO il decreto del 13.02.2020, rep. n. 16/2020, a firma del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio;

VISTI gli atti e le connesse decisioni assunte in merito alle procedure di tutela architettonica, archeologica, storico-artistica, archivistica e paesaggistica dalla Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio, così come contenute, redatte ed approvate nei verbali delle riunioni decisorie tenutesi nel periodo intercorrente tra il 28.04.2015 ed il 18.06.2019;

VISTO il D.S.G. del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 21.04.2020, n. 204, con il quale viene conferito al dott. Leonardo Nardella l’incarico di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio;

VISTA la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. e D.D.G. 06.02.2004, presentata dall' Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio il 06.08.2019, prot. n. 2019/8827/DR-ST-LZ1 ed acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio in data 07.08.2019, prot. n. 6202, per il complesso immobiliare denominato "Ex Azienda Agricola Cesurni", sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, strada Cesurni, s.n.c. ed identificato al Catasto del Comune di Tivoli al fg. 66, part.lle 387,376,377,380 (c.t.),391,377,388,380 subb.1-2-3-4-5-6,378,379,382,383,389 (c.f.);

VISTA la nota della Direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio - Servizio III - Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico, del 15.05.2020, prot. n. 15068, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio in data 15.05.2020, prot. n. 2989;

VISTO l'interesse storico-artistico particolarmente importante riconosciuto dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale con la relativa proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii del 16.09.2020, prot. n. 20553, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio in data 18.09.2020, prot. n. 6165, per il complesso immobiliare denominato "Ex Azienda Agricola Cesurni", sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, strada Cesurni, s.n.c. ed identificato al Catasto del Comune di Tivoli al fg. 66, part.lle 376,380 sub. 1,387 e part.lle graffate 377,378/p (solo sedime),379/p (solo sedime),380 subb. 2/p (solo sedime)-3/p (solo sedime)-4/p (solo sedime)-5,-6/p (solo sedime),382/p (solo sedime),383/p (solo sedime),388/p (solo sedime),389/p (solo sedime),391;

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art. 47, co. 1, lett. a) del D.P.C.M. n. 169 del 02 dicembre 2019, in sede di riunione decisoria del 07.10.2020, come da relativo verbale del 23.10.2020, prot. n. 7157, alla proposta di tutela, ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo e ss.mm.ii., della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale del 16.09.2020, prot. n. 20553, per il complesso immobiliare denominato "Ex Azienda Agricola Cesurni", sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, strada Cesurni, s.n.c. ed identificato al Catasto del Comune di Tivoli al fg. 66, part.lle 376,380 sub. 1,387 e part.lle graffate 377,378/p (solo sedime),379/p (solo sedime),380 subb. 2/p (solo sedime)-3/p (solo sedime)-4/p (solo sedime)-5,-6/p (solo sedime),382/p (solo sedime),383/p (solo sedime),388/p (solo sedime),389/p (solo sedime),391;

RITENUTO che il complesso immobiliare denominato "Ex Azienda Agricola Cesurni", sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, strada Cesurni, s.n.c. ed identificato al Catasto del Comune di Tivoli al fg. 66, part.lle 376,380 sub. 1,387 e part.lle graffate 377,378/p (solo sedime),379/p (solo sedime),380 subb. 2/p (solo sedime)-3/p (solo sedime)-4/p (solo sedime)-5,-6/p (solo sedime),382/p (solo sedime),383/p (solo sedime),388/p (solo sedime),389/p (solo sedime),391, confinante con le part.lle 252,249,248,245 e 17 e con il fiume Aniene come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella proposta di tutela della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale del 16.09.2020, prot. n. 20553 e nella relazione storico-artistica allegata:

DECRETA

Il complesso immobiliare denominato "**Ex Azienda Agricola Cesurni**", sito in **Tivoli (RM), strada Cesurni, s.n.c.**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale del 16.09.2020, prot. n. 20553, unitamente agli allegati composti dalla relazione storico-artistica, dalla documentazione fotografica e dalla planimetria catastale, costituisce parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica ed al Comune di Tivoli (RM).

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

IL SEGRETARIO REGIONALE
Presidente della Commissione regionale
per il patrimonio culturale del Lazio
(dott. Leonardo Nardella)

Firmato digitalmente da

LEONARDO NARDELLA

0 - MINIST. PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI E PER IL TURISMO



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL LAZIO

DEMANIO.AGDLAZIO.REGISTRO
UFFICIALE.0005387.24-05-2022.I

Alla Agenzia del Demanio
Direzione regionale Lazio
dre_Lazio@pce.agenziademanio.it

e p.c. Soprintendenza archeologia,
belle arti e paesaggio
per l'area metropolitana di Roma
e la provincia di Rieti

OGGETTO: Tivoli (RM)

.....
Complesso immobiliare sito in **via Cesurni, s.n.c.**

.....
Distinto in Catasto al fg. 66, part.lle 376,377,378,379,380,382,383,387,388,389,391(c.t.);
377,378,379,380 subb.1-2-3-4-5-6,382,383,388,389,391 (c.f.);

.....
Complesso immobiliare tutelato ai sensi del d.lgs.vo n° 42/2004 e ss.mm.ii.

Autorizzazione alla concessione in uso di immobili e pertinenze

.....
Artt. 57-bis, co. 1 e 2 e art. 106, co. 2-bis, d.lgs.vo 22.01.2004, n° 42 e ss.mm.ii.;
.....

Si trasmette l'autorizzazione alla stipula dell'atto di concessione in uso relativo agli immobili in oggetto di proprietà dello Stato, ai sensi degli artt. 57-bis, co. 1 e 2 e 106, co. 2-bis del d.lgs.vo n° 42/2004 e ss.mm.ii.

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
(arch. Paolo Saracini)

IL SEGRETARIO REGIONALE
Presidente della Commissione regionale
per il patrimonio culturale del Lazio
(dott. Leonardo Nardella)

Firmato digitalmente da
LEONARDO NARDELLA

Data e ora della firma: 23/05/2022 14:17:13





Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL LAZIO

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

VISTA la richiesta del 18.10.2021, prot. n. 12546, trasmessa dall'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio ed acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della Cultura per il Lazio in data 19.10.2021, prot. n. 7771 e relativa all'autorizzazione alla stipula della concessione in uso per il complesso immobiliare a seguito indicato, in relazione a quanto disposto in materia dal d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. e dal D.P.R. del 13 settembre 2005, n. 296;

VISTO il provvedimento di tutela diretta ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., del 15.01.2021, rep. n. 8, a firma del Presidente della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTA la nota del Segretariato regionale del Ministero della Cultura per il Lazio del 05.11.2021, prot. n. 8823;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 15, co. 1 del D.P.R. n. 296/2005 gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile sono a carico del concessionario;

CONSIDERATO che l'art. 5, co. 3 del D.P.R. n. 296/2005 vieta la sub-concessione, pena la revoca della stessa concessione;

ACQUISITO il parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti con nota del 02.12.2021, prot. n. 18503, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per il Lazio in data 02.12.2021, prot. n. 9003;

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art. 47, co. 2, lett. e) del D.P.C.M. n. 169 del 02 dicembre 2019, in sede di riunione decisoria del 15.12.2021, come da relativo verbale del 13.01.2021, prot. n. 239, alla richiesta del 18.10.2021, prot. n. 12546, trasmessa dall'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio relativa all'autorizzazione alla concessione in uso per il complesso immobiliare sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, via Cesurni, s.n.c., identificato al Catasto del Comune di Tivoli al fg. 66, part.lla 376,377,378,379,380,382,383,387,388,389,391 (c.t.); 377,378,379,380 subb.1-2-3-4-5-6,382,383,388,389,391 (c.f.);

CONSIDERATO che la concessione in esame obbliga a non mutare la destinazione d'uso dei beni;

CONSIDERATO che l'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio verifica e vigila che l'utilizzazione del bene in esame sia strettamente legata alle attività che motivano la concessione;

VISTA la legge n. 410/2001 e ss.mm.ii.;

VISTI gli obblighi di vigilanza di cui al D.P.R. 13.07.1998, n. 367, previsti dall'art. 15, co. 3 del D.P.R. n. 296/2005:

AUTORIZZA

l'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio, alla stipula della concessione, ai sensi del D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 e degli artt. 57-bis e 106, co. 2-bis del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii. per il complesso immobiliare sito in **Tivoli (RM), via Cesurni, s.n.c.**, tutelato ai sensi del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. con D.M. 15.01.2022, rep. n. 8, per la proprietà identificata al catasto del Comune di Tivoli al fg. 66, part.lla 376,377,378,379,380,382,383,387,388,389,391 (c.t.); 377,378,379,380 subb.1-2-3-4-5-6,382,383,388,389,391 (c.f.).

In particolare si richiamano le sotto elencate misure prescrittive per la tutela dei beni a cui i proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo del complesso immobiliare in oggetto o di porzioni di esso dovranno obbligatoriamente attenersi: a) sulle disposizioni contenute negli artt. 18, 19, 20, 21, 30 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. attinenti gli obblighi conservativi, l'integrità, la sicurezza e gli usi non compatibili con il carattere storico ed artistico degli immobili, in particolare, così come segnalato dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti con nota del 02.12.2021, prot. n. 18503: *“(Omissis)…, questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla concessione in uso dell'immobile in narrativa, con le prescrizioni di seguito riportate: 1) Indicazione degli usi incompatibili con il carattere storico-artistico del bene o pregiudizievole alla sua integrità - Il provvedimento di tutela emanate da questo Ministero interessa l'intero compendio, ivi compresi sia i fabbricati la cui costruzione risale ad oltre 70 anni, alcuni dei quali risalenti all'impianto del centro di ricerca originario, sia l'area di sedime dei fabbricati di più recente edificazione, sia i terreni interessati dalla presenza del pioppeto, che rappresenta la ragione principale della ricerca per la quale l'Azienda era stata creata, nonché da altre colture (alberi di ciliegie ed altre); pertanto si ritiene incompatibile qualsiasi attività che posse modificare l'insieme così descritto. In particolare, non possono essere trasformati o modificati i terreni su cui insistono il “Populetum mediterraneum” (Pioppeto), che, al contrario, andrà ricostituito nelle parti eventualmente compromesse nel tempo, il “Cerasetum” (collezione di essenze di ciliegie da legno), anch'esso da reintegrare e ricostituire laddove manomesso rispetto alla sua conformazione originaria ed i fabbricati risalenti all'epoca d'impianto dell'Azienda. 2) Misure di conservazione - I fabbricati aventi più di 70 anni, nonché altri d'interesse partt. 377, 380 sub. 5, 391), e i muretti a secco in scaglie di travertino di incrostazione, detto “testina”, che delimitano la proprietà dovranno essere oggetto esclusivamente di interventi di restauro tali da garantirne la conservazione senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi ed assicurare il mantenimento delle originarie finiture architettoniche e superficiali; per essi dovrà essere pertanto predisposto il relativo progetto conservativo da sottoporre alla preventiva autorizzazione ex art. 21 D.Lgs. 42/04 di questa Soprintendenza. In ogni caso, come sopra indicato, si ribadisce che i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire (restauro conservativo scientifico, consolidamento, bonifica e manutenzione ordinaria) dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.”;*

b) sulle disposizioni di cui all'art. 20, 21 e successivi del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. che obbligano a sottoporre all'esame della Soprintendenza, per il proprio ambito di competenza, i progetti o qualora sufficiente, la descrizione tecnica

delle opere che si intendono eseguire sul complesso immobiliare al fine di ottenere la preventiva autorizzazione, nonché a comunicare al Soprintendente qualsivoglia frazionamento, accorpamento e/o cambio di destinazione d'uso per le finalità di cui all'art. 20, co. 1;

c) sull'obbligo di adottare, ove lo stato del complesso immobiliare lo richieda, tutte quelle provvidenze necessarie per assicurarne la conservazione ed impedirne il deterioramento, ai sensi degli artt. 30 e 34;

d) sulle disposizioni di cui agli artt. 55, 56, 57, 59, 160, 164, 173 e successivi del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii, inerenti il regime delle alienazioni e l'obbligo di denuncia degli atti che trasferiscono in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali;

Le suddette prescrizioni dovranno far parte integrante dell'atto di concessione e costituire obbligazione principale per il beneficiario, a pena della revoca della concessione ex artt. 5 e 17 del D.P.R. n. 296/2005.

Inoltre, avendo la presente autorizzazione carattere di inderogabile priorità, gli estremi della stessa dovranno essere espressamente richiamati nell'atto di concessione definitivo che dovrà pervenire alla scrivente nei tempi e nei modi di cui al citato d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.

La presente autorizzazione, con le misure prescritte per la tutela dell'immobile in oggetto o di porzioni di esso, diviene parte integrante dell'atto di concessione autorizzato.

Quanto sopra sotto comminatoria delle sanzioni penali di cui all'art. 733 C.P. e legge 01.03.1975, n. 44, legge n. 28.02.1985, n. 47, legge n. 724/94 e d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Si rimane in attesa della trasmissione dell'atto definitivo relativo alla concessione come previsto dall'art. 57-bis, co. 2 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.

La presente autorizzazione, rilasciata per quanto di propria competenza, non costituisce avallo dell'attuale stato dei luoghi ed in particolare per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile in oggetto o di porzioni di esso oggetto della concessione e l'ottemperanza alle norme di sicurezza.

IL SEGRETARIO REGIONALE
Presidente della Commissione regionale
per il patrimonio culturale del Lazio
(dott. Leonardo Nardella)

Firmato digitalmente da
LEONARDO NARDELLA

Data e ora della firma: 23/05/2022 14:15:57



E=-6500
N=-2600

11 Particelle: 376, 377, 378, 379, 380, 382, 383, 387, 388, 389, 391

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2024

Dati della richiesta	Comune di TIVOLI (Codice:L182)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA
	Foglio: 66 Particella: 376

INTESTATO

1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 28/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	66	376		-	SEMINATIVO 1	5 86 68		Euro 545,39	Euro 424,19	
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:18 ; Foglio:66 Particella:20 ; Foglio:66 Particella:21 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:377 ; Foglio:66 Particella:378 ; Foglio:66 Particella:379 ; Foglio:66 Particella:380 ; Foglio:66 Particella:381 ; Foglio:66 Particella:382 ; Foglio:66 Particella:383 ; Foglio:66 Particella:384 ; Foglio:66 Particella:385 ;
Foglio:66 Particella:386 ; Foglio:66 Particella:387 ; Foglio:66 Particella:388 ; Foglio:66 Particella:389 ; Foglio:66 Particella:390 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/09/2016
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 Pratica n. RM0249391 in atti dal 28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 249391.1/2019)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2024

Situazione degli intestati dal 28/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/09/2016 - RETTIFICA - NSD 201653/2022 - 2024RM0106216 Voltura n. 24436.1/2024 - Pratica n. RM0115008 in atti dal 23/02/2024			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	66	18		-	SEMINATIVO 1	6 17 90		Euro 574,41 L. 1.112.220	Euro 446,77 L. 865.060	Impianto meccanografico del 01/09/1978
Notifica				Partita			7518			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/05/2019
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/03/2001 Pubblico ufficiale PISCIOTTA Sede ROMA (RM) - LEGGE 122 DEL 23.03.2001 Voltura n. 66065.1/2018 - Pratica n. RM0541513 in atti dal 04/12/2018			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA AGRICOLA E FORESTALE PER LE PIANTE DA CELLULOSA E DA CARTA SAF CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 23/03/2001
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/09/1978			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2024

Dati della richiesta	Comune di TIVOLI (Codice:L182)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA
	Foglio: 66 Particella: 387

INTESTATO

1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 28/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	66	387		-	SEMINATIVO 1	39 65 59		Euro 3.686,50	Euro 2.867,28	
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:18 ; Foglio:66 Particella:20 ; Foglio:66 Particella:21 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:376 ; Foglio:66 Particella:377 ; Foglio:66 Particella:378 ; Foglio:66 Particella:379 ; Foglio:66 Particella:380 ; Foglio:66 Particella:381 ; Foglio:66 Particella:382 ; Foglio:66 Particella:383 ; Foglio:66 Particella:384 ;

Foglio:66 Particella:385 ; Foglio:66 Particella:386 ; Foglio:66 Particella:388 ; Foglio:66 Particella:389 ; Foglio:66 Particella:390 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/09/2016
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 Pratica n. RM0249391 in atti dal 28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 249391.1/2019)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2024

Situazione degli intestati dal 28/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/09/2016 - RETTIFICA - NSD 201653/2022 - 2024RM0106216 Voltura n. 24436.1/2024 - Pratica n. RM0115008 in atti dal 23/02/2024			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	66	21		-	SEMINATIVO 1	39 67 10		Euro 3.687,91 L. 7.140.780	Euro 2.868,37 L. 5.553.940	Impianto meccanografico del 01/09/1978
Notifica						Partita	7518			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/05/2019
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/03/2001 Pubblico ufficiale PISCIOTTA Sede ROMA (RM) - LEGGE 122 DEL 23.03.2001 Voltura n. 66065.1/2018 - Pratica n. RM0541513 in atti dal 04/12/2018			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA AGRICOLA E FORESTALE PER LE PIANTE DA CELLULOSA E DA CARTA SAF CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 23/03/2001
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/09/1978			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2024

Dati della richiesta	Comune di TIVOLI (Codice:L182)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 66 Particella: 380 Sub.: 2

INTESTATO

1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 18/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		66	377 378 379 380	2 3 4			F/2					COSTITUZIONE del 18/06/2019 Pratica n. RM0298187 in atti dal 18/06/2019 COSTITUZIONE (n. 2544.1/2019)	
			391 380 382 383 388 389 380	6 5									
Indirizzo		STRADA CESURNI n. SNC Piano S1-T - 1-2											
Notifica							Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 377
 Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 378
 Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 379
 Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 380
 Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 382
 Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 383
 Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 388
 Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 389
 Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 391

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/09/2016
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/06/2019 Pratica n. RM0298187 in atti dal 18/06/2019 COSTITUZIONE (n. 2544.1/2019)			

Situazione degli intestati dal 28/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/09/2016 - RETTIFICA - NSD 201653/2022 - 2024RM0106216 Voltura n. 24436.1/2024 - Pratica n. RM0115007 in atti dal 23/02/2024			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2024

Dati della richiesta	Comune di TIVOLI (Codice:L182)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 66 Particella: 380 Sub.: 1

Bene comune non censibile dal 18/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		66	380	1								COSTITUZIONE del 18/06/2019 Pratica n. RM0298187 in atti dal 18/06/2019 COSTITUZIONE (n. 2544.1/2019)
Indirizzo		STRADA CESURNI n. SNC Piano T										
Notifica							Partita	A	Mod.58			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L182 - Foglio 66 - Particella 380

Visura telematica esente per fini istituzionali

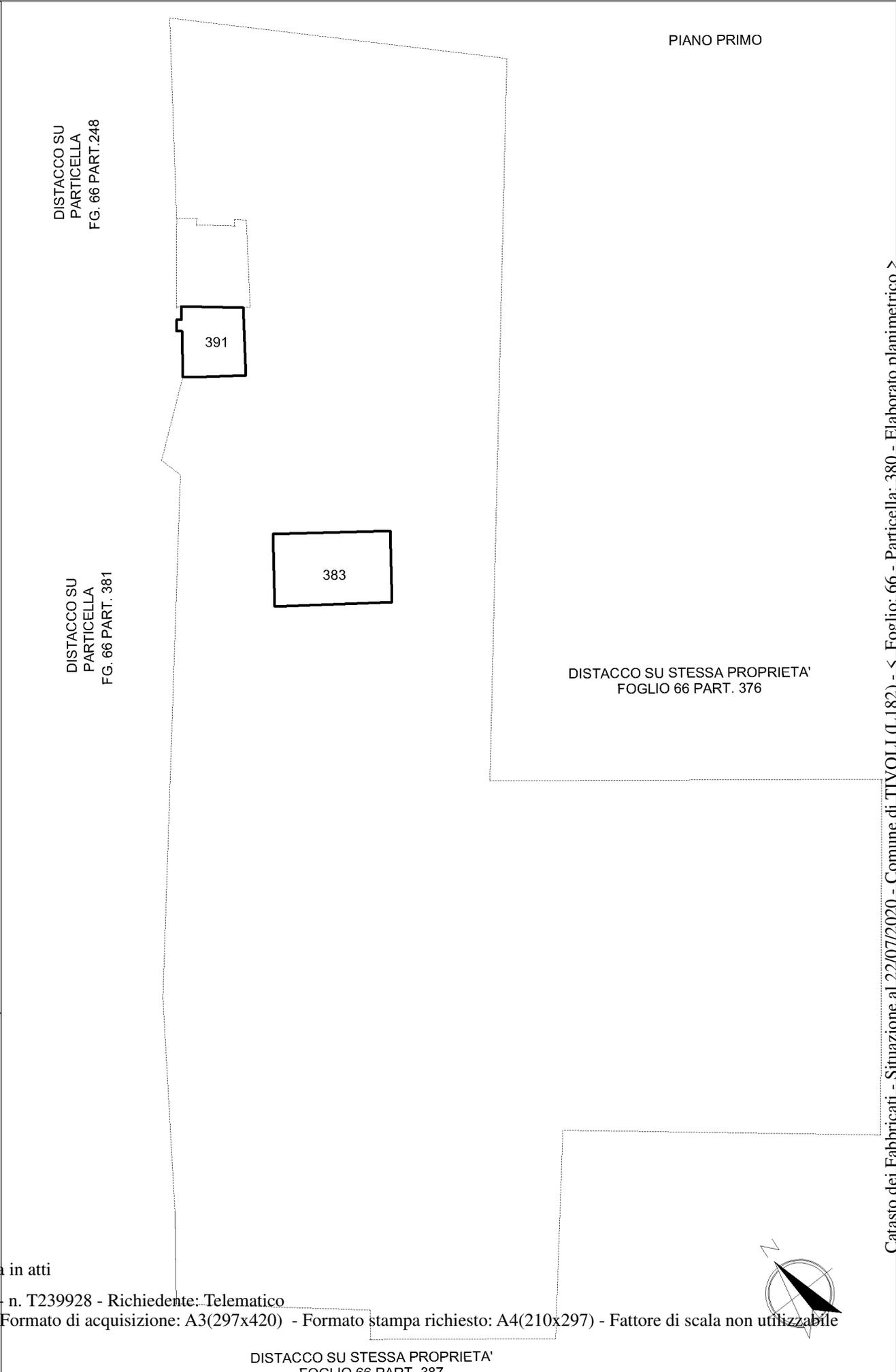
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Ultima planimetria in atti

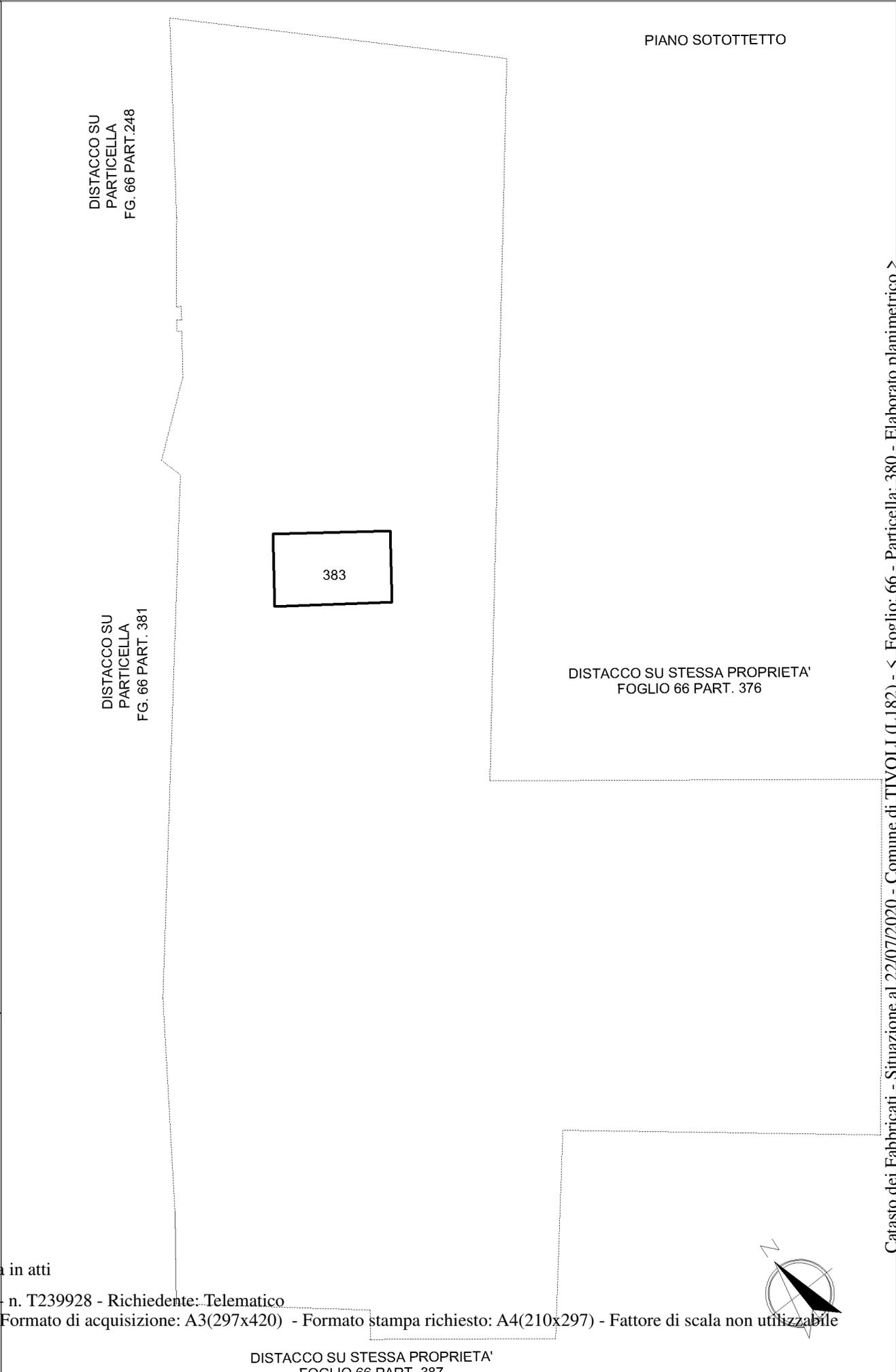
Data: 22/07/2020 - n. T239928 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pratico' Andrea	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov.	N.
Comune di Tivoli	Sezione: Foglio: 66	Particella: 380	18/06/2019 del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Pr. n. 029987/p.	
		Tipo Mappale n. 249391	del 27/05/2019 Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pratico' Andrea	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov.	N.
Comune di Tivoli	Foglio: 66	Particella: 380	18/06/2019 del
Dimostrazione grafica dei subalberi		Pr. n. 029987/p.	
		Tipo Mappale n. 249391	del 27/05/2019 Scala 1 : 500



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Roma

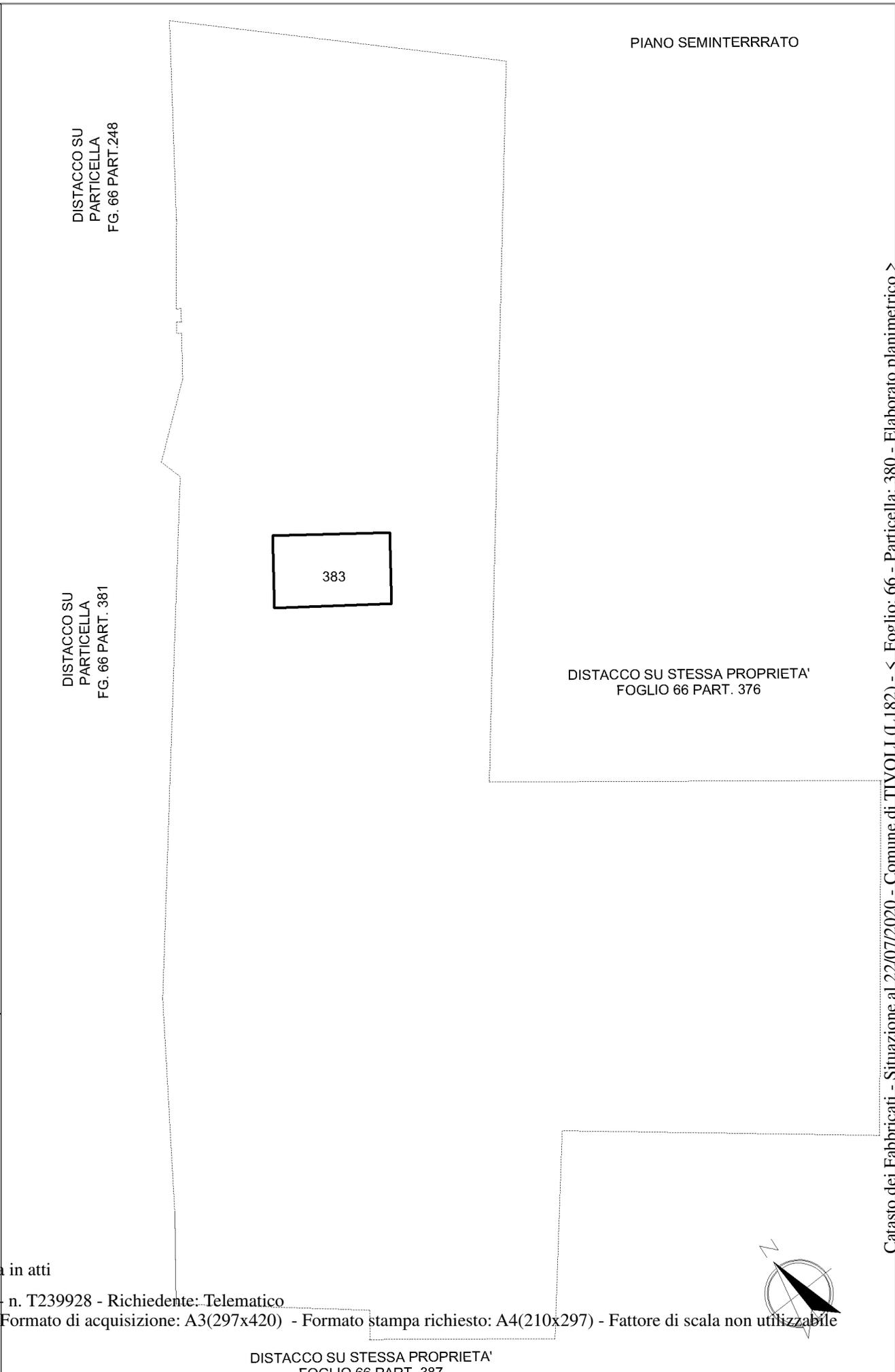
Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2020 - n. T239928 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2020 - Comune di TIVOLI (L.182) - < Foglio: 66 - Particella: 380 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pratico' Andrea		Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov.		N.
Comune di Tivoli	Sezione:	Foglio: 66	Particella: 380	Pr. n. 029987/p.	18/06/2019 del
Dimostrazione grafica dei subalberi					
Tipo Mappale n. 249391 del 27/05/2019 Scala 1 : 500					



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Roma

Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2020 - n. T239928 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pratico' Andrea	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov.	N.
	Comune di Tivoli	Foglio: 66	Particella: 380
Dimostrazione grafica dei subalberi		Pr. n. 029987/p.	18/06/2019 del
		Tipo Mappale n. 249391	del 27/05/2019 Scala 1 : 500

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 66 P.LLA 380 SCALA 1:4000



PART. 388 PIANO TERRA
SCALA 1:500



PART. 389 PIANO TERRA
SCALA 1:500



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Ultima planimetria in atti

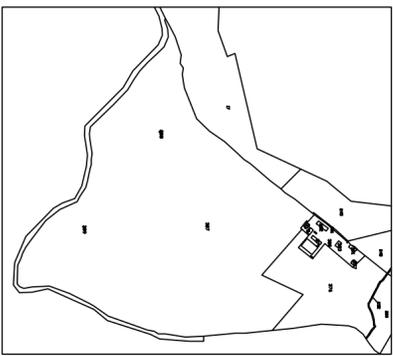
Data: 22/07/2020 - n. T239928 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

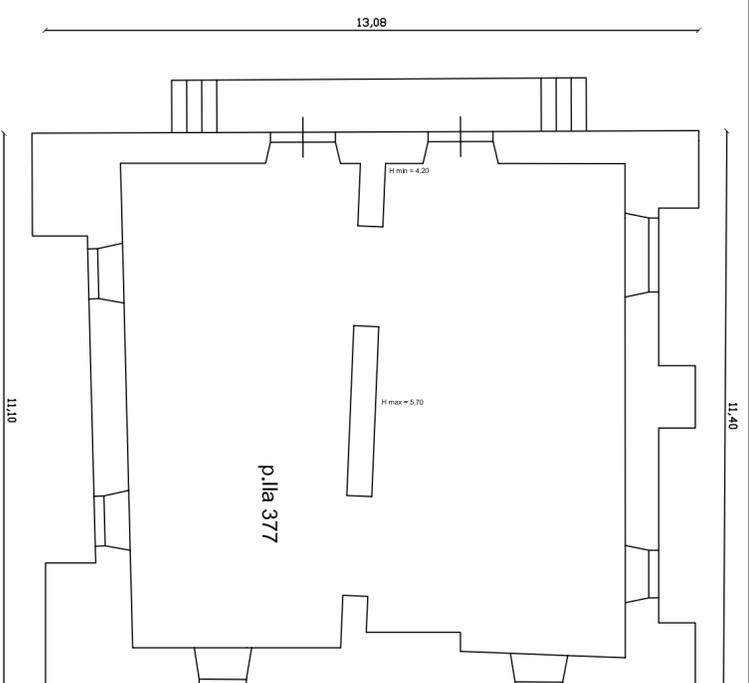
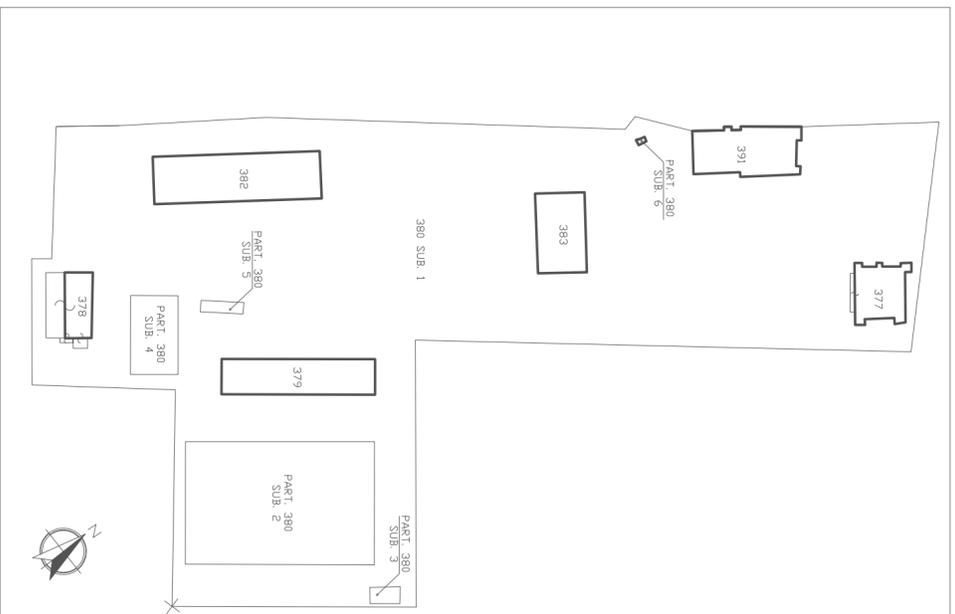
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2020 - Comune di TIVOLI (L.182) - < Foglio: 66 - Particella: 380 - Elaborato planimetrico >



AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE LAZIO

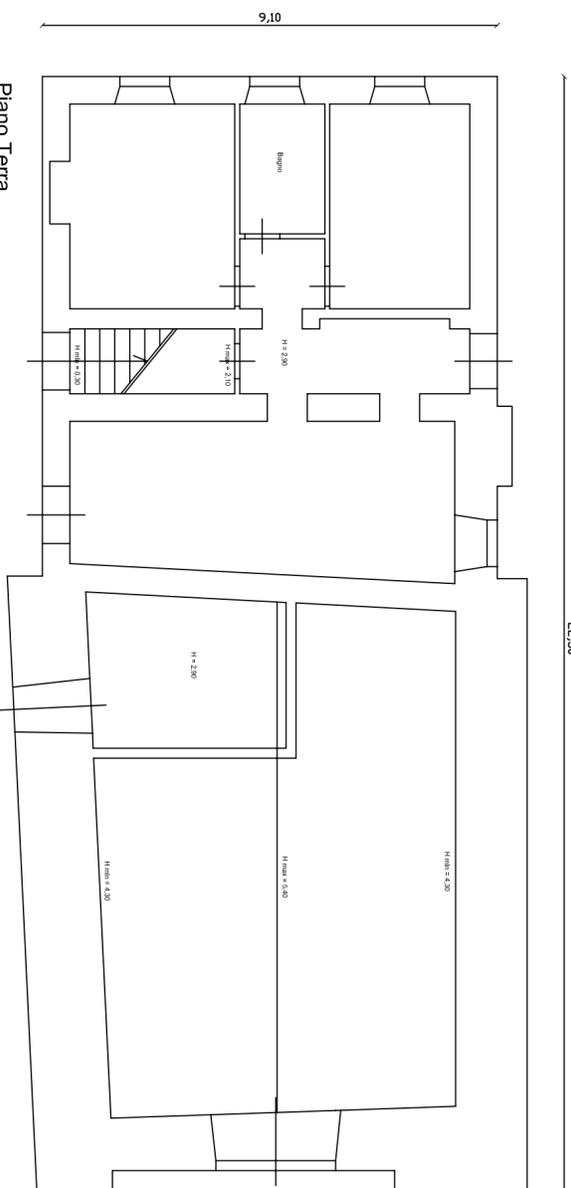


FABBRICATO 1 p.l.la 377 - Rilievo desk
FABBRICATO 2 p.l.la 391 - Rilievo desk

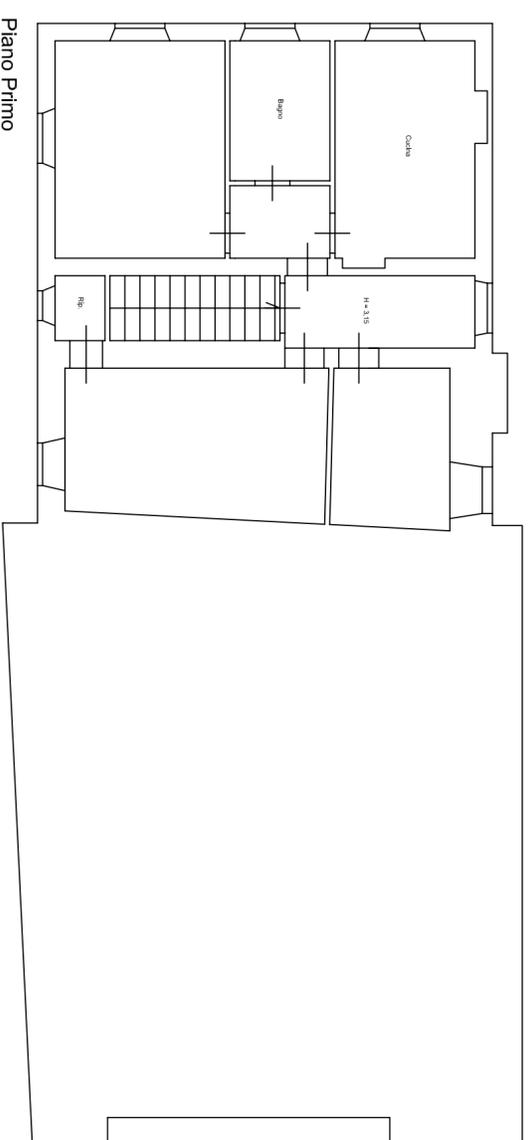


Fabbricato 1 p.l.la 377

Fabbricato 2 p.l.la 391



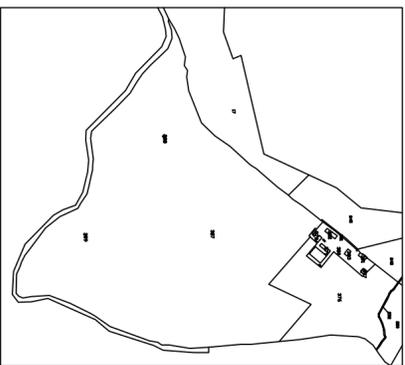
Piano Terra



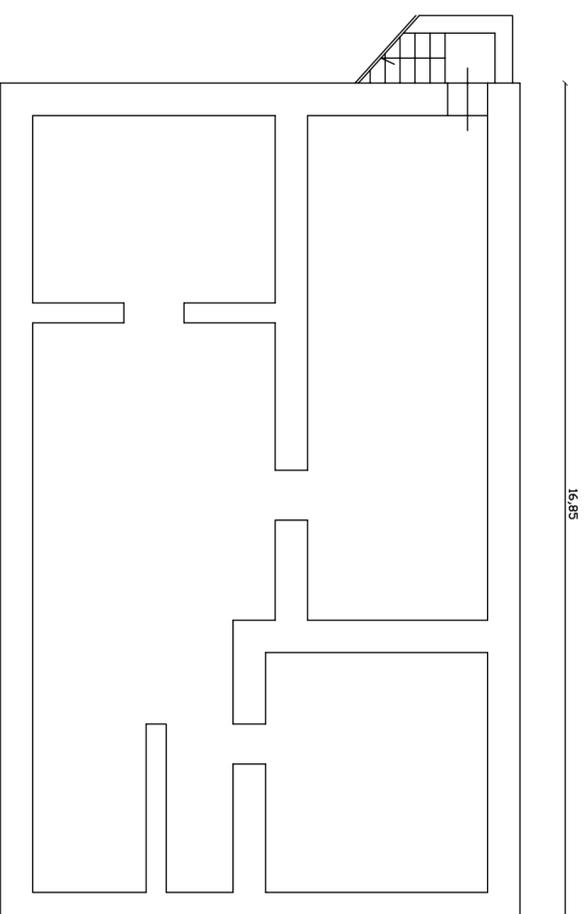
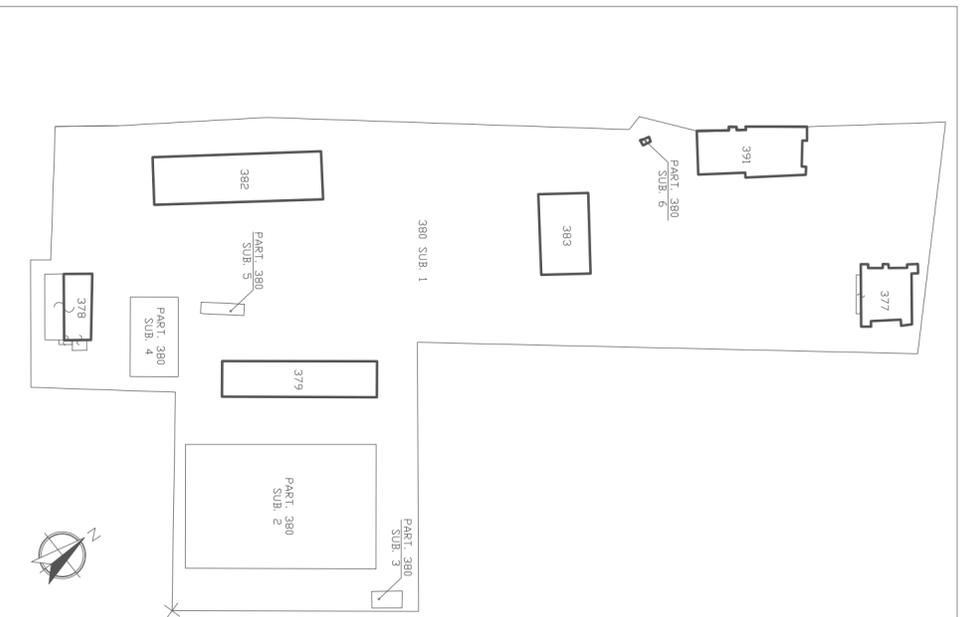
Piano Primo



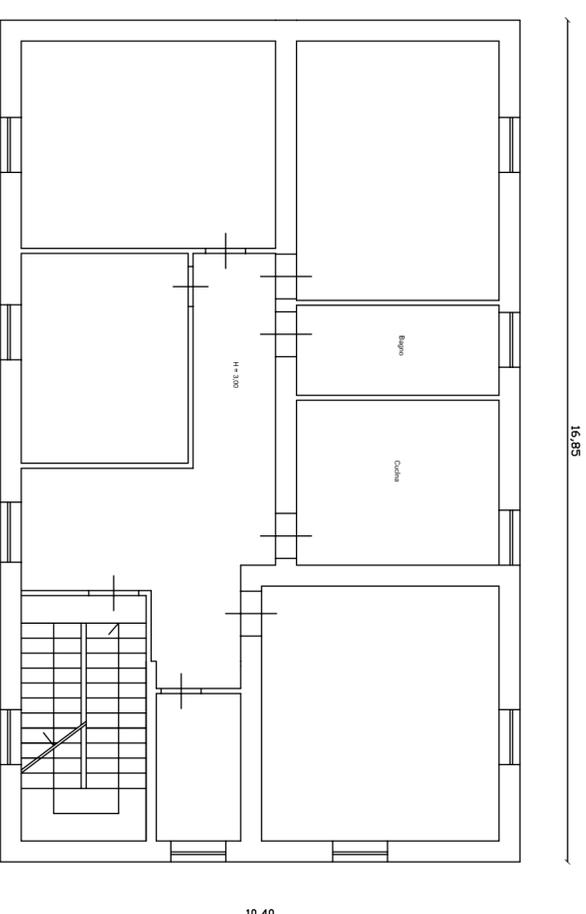
AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE LAZIO



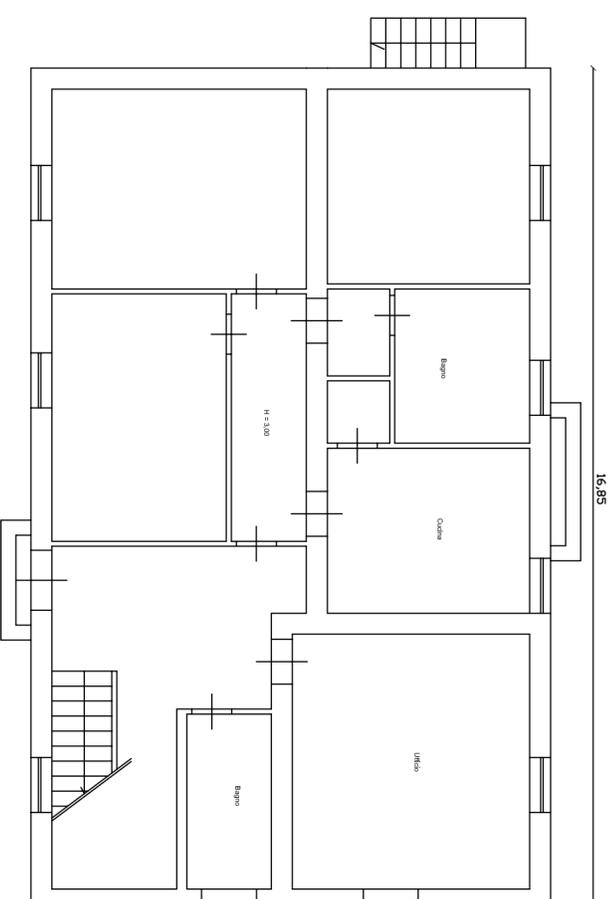
FABBRICATO 3 p.lla 383 - Rilievo desk



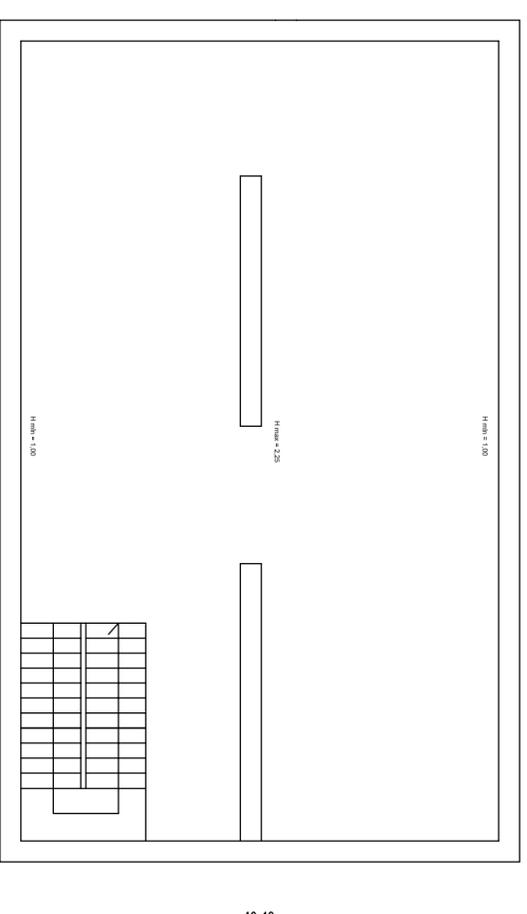
Piano Seminterrato



Piano Primo



Piano Terra

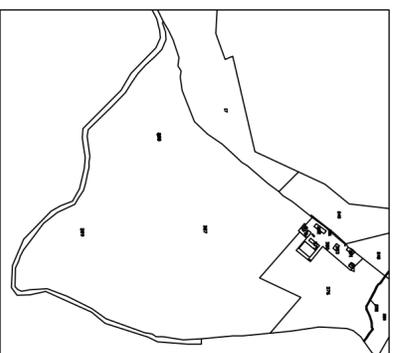


Piano Sottotetto

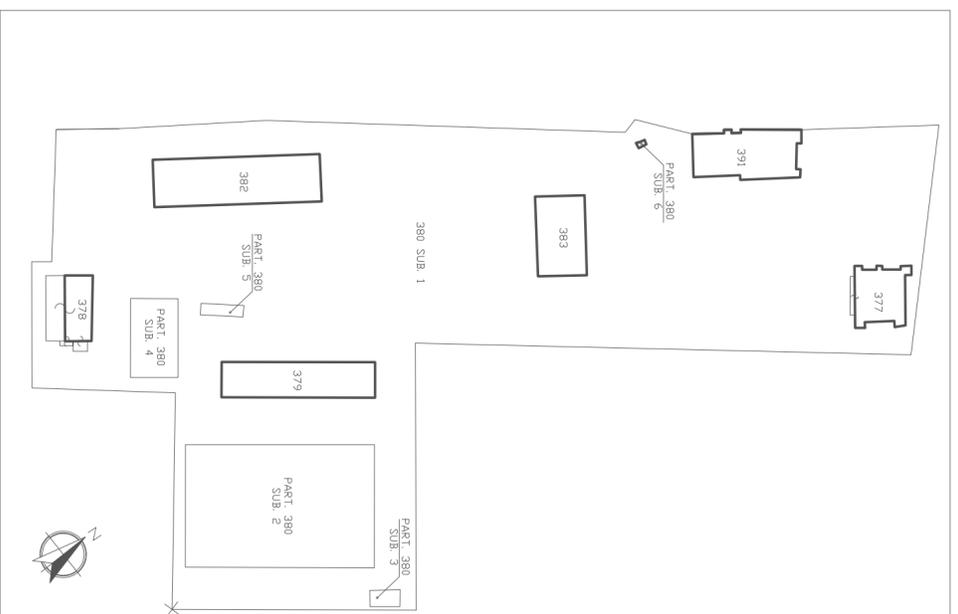


AGENZIA DEL DEMANIO

DIREZIONE REGIONALE LAZIO



FABBRICATO 4 p.l.la 379 - Rilievo desk



Fabbricato 4 p.l.la 379

7,56

6,92

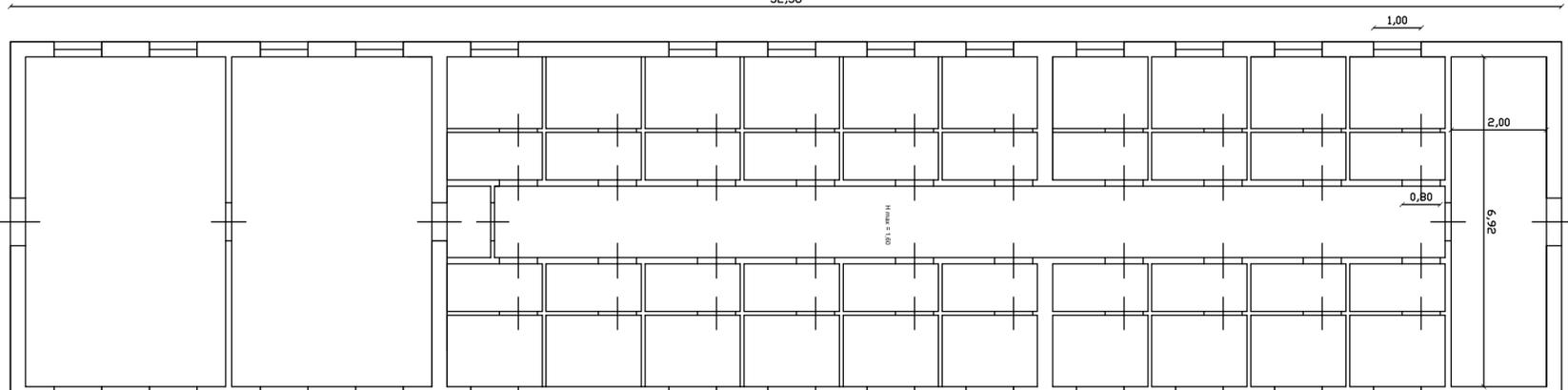
2,00

1,00

0,80

IN MANE 11,00

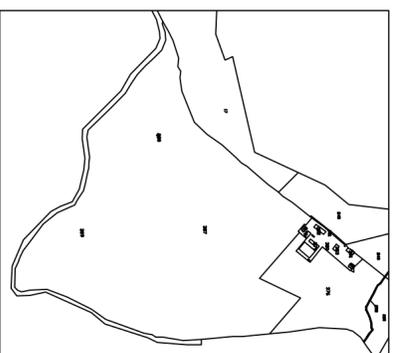
32,58



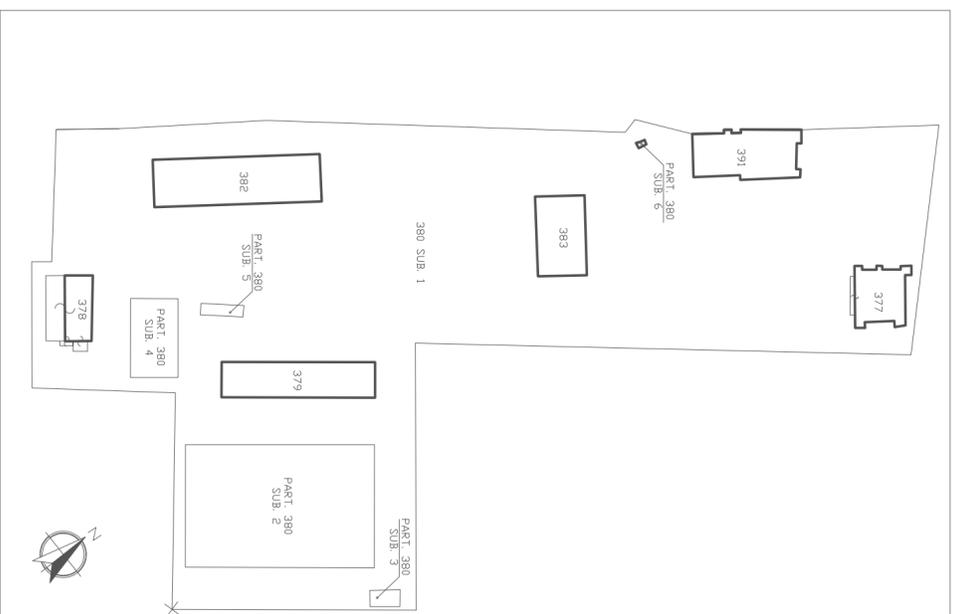


AGENZIA DEL DEMANIO

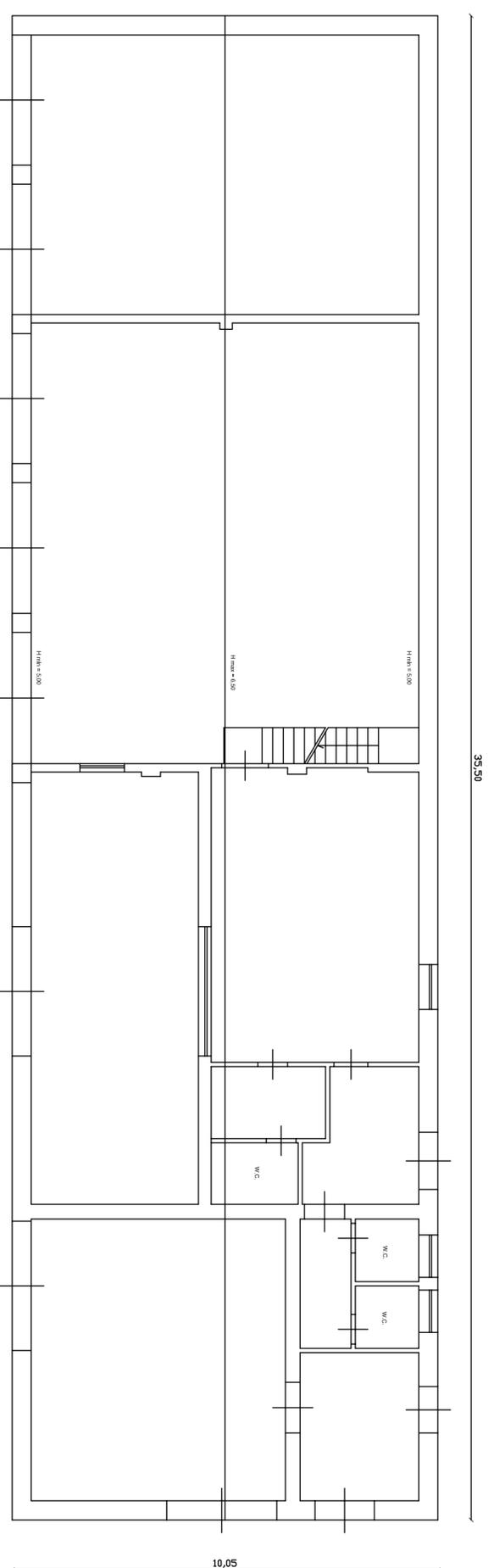
DIREZIONE REGIONALE LAZIO



FABBRICATO 5 p.lla 382 - Rilievo desk

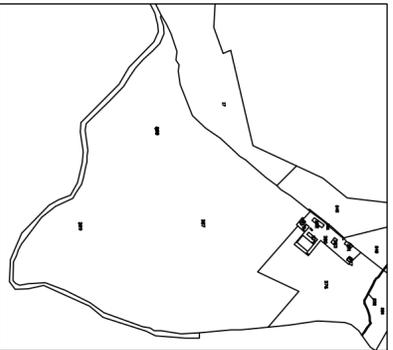


Fabbricato 5 p.lla 382

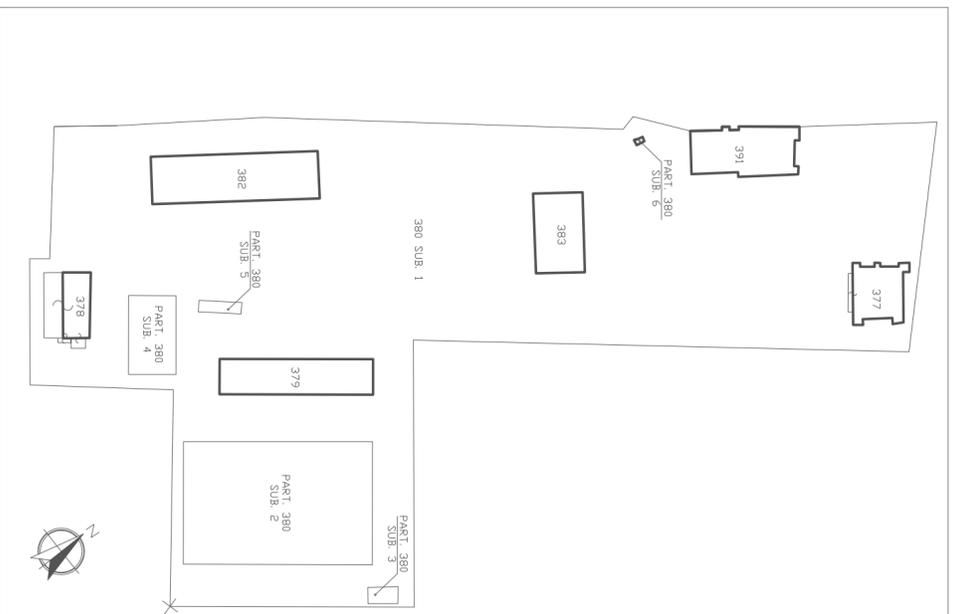




AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE LAZIO



FABBRICATO 6 p.IIa 380 sub. 2 - Rilievo desk



26,00

H MIN = 3,55

H MAX = 5,50

H MIN = 3,55

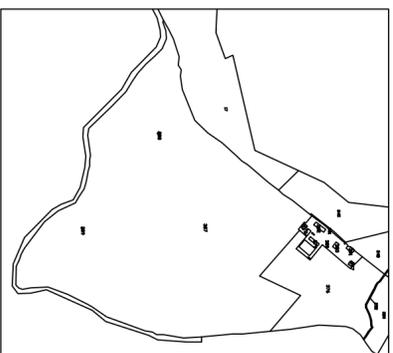
H MAX = 5,50

H MIN = 3,55

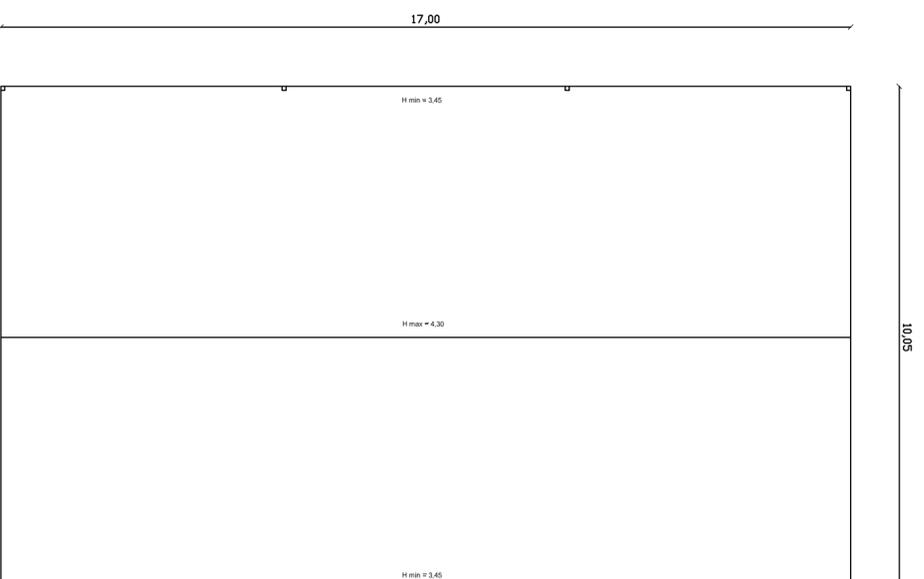
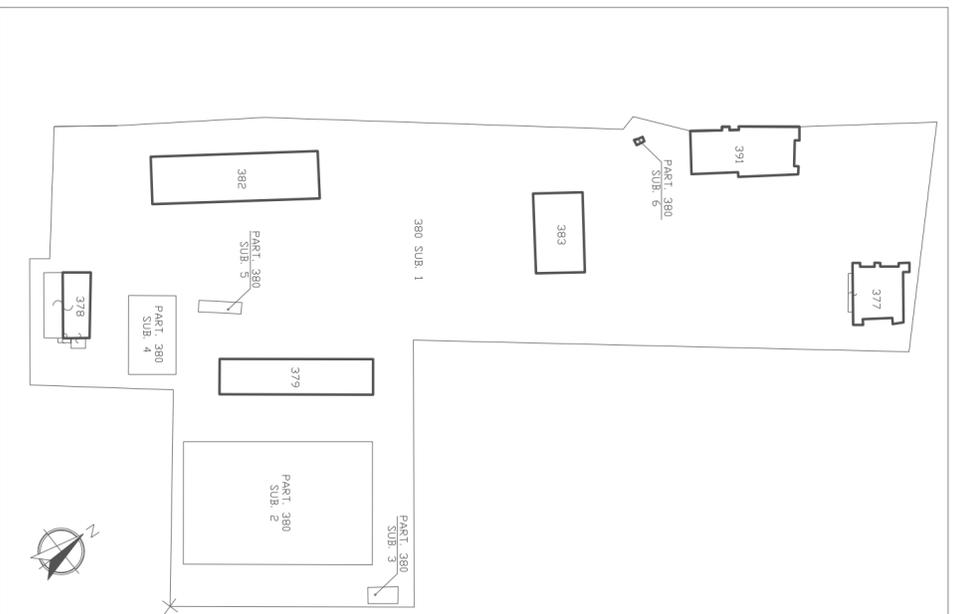
40,29



AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE LAZIO

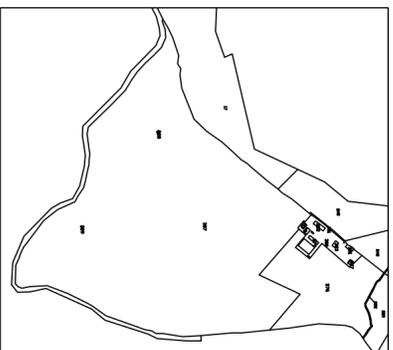


FABBRICATO 7 p.la 380 sub. 4 - Rilievo desk

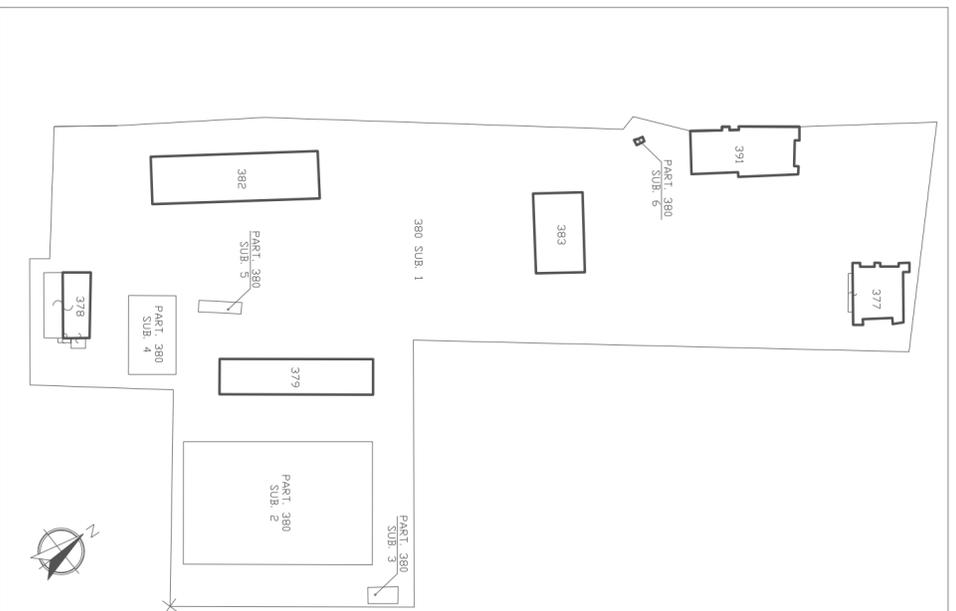




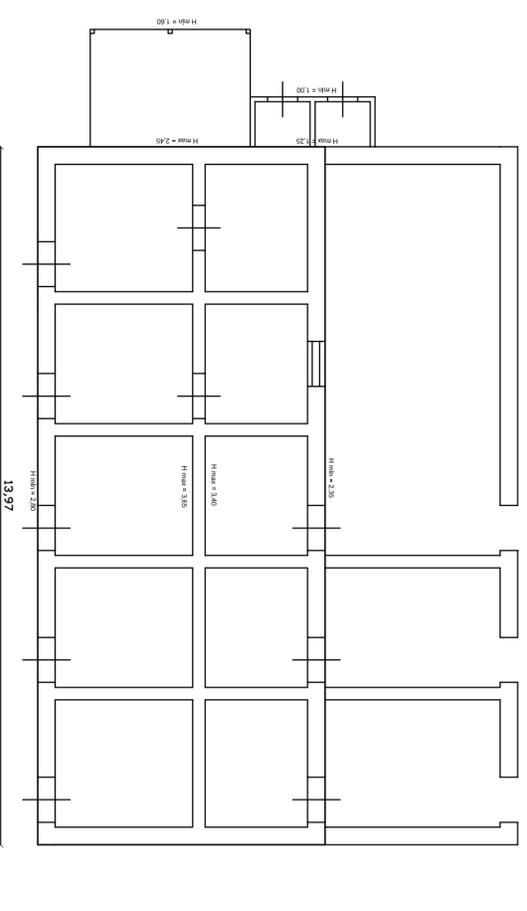
AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE LAZIO



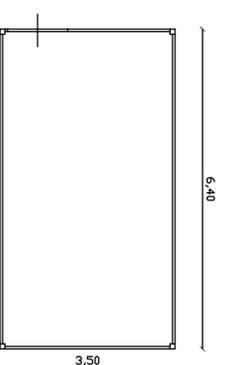
FABBRICATO 8 p.lla 378 - Rilievo desk
FABBRICATO 9 p.lla 380 sub. 3 - Rilievo desk
FABBRICATO 10 p.lla 388 - Rilievo desk
FABBRICATO 11 p.lla 389 - Rilievo desk



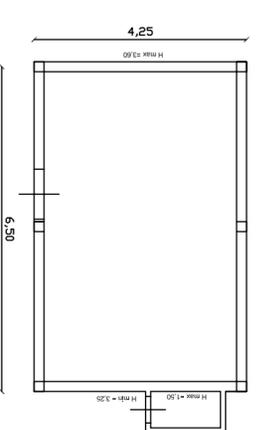
Fabbricato 8 p.lla 378



Fabbricato 9 p.lla 380 sub. 3



Fabbricato 10 p.lla 388



Fabbricato 11 p.lla 389

