



*INFORMATION MEMORANDUM 2023
per procedura di Concessione di Valorizzazione*

«Villa Tonon»

Montereale in Valcellina (PN) – Friuli Venezia Giulia



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. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 17
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 18
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 19
3.4 Documentazione fotografica	pag. 21
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 23
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 24

4. Iter di valorizzazione e strumenti

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

5. Supporto economico e finanziario

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

6. Appendice

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

Premessa

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 (new); Borghi e Aree Interne (new); Turismo Accessibile (new); Enti del terzo Settore (new).

DIMORE è un’iniziativa a rete promossa dal 2013 dall’Agenzia del Demanio in collaborazione con MiBACT, Anci-FPC e Invitalia che mira al rafforzamento dell’offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano. Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia. L’elemento distintivo del network consiste nella specifica forma di ospitalità che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri, presuppone l’offerta di specifici servizi culturali, costitutivi dello stesso brand e strettamente connessi all’unicità dell’immobile e del suo contesto di riferimento.

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

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

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo 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. Principi

1.1 Filosofia del progetto

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

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

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

Tutela

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

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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 nuove funzioni con attività turistico-ricettive e altre attività culturali aperte al pubblico, declinate in funzione del territorio e della storia dell'immobile, enfatizzando il binomio Turismo & Cultura, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

L'obiettivo è la creazione di una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, cultura, design, sport, innovazione, enogastronomia. Accanto ai tradizionali servizi alberghieri, è prevista l'offerta di specifici servizi culturali, strettamente connessi all'unicità dell'immobile e del suo contesto di riferimento.

ATTIVITA' DI ACCOGLIENZA TURISTICA E ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIO-RICREATIVE, eventi, ricerca, arte, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio, cura e benessere, anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza (esposizioni, escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali, wellness, etc.).

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

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

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

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

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

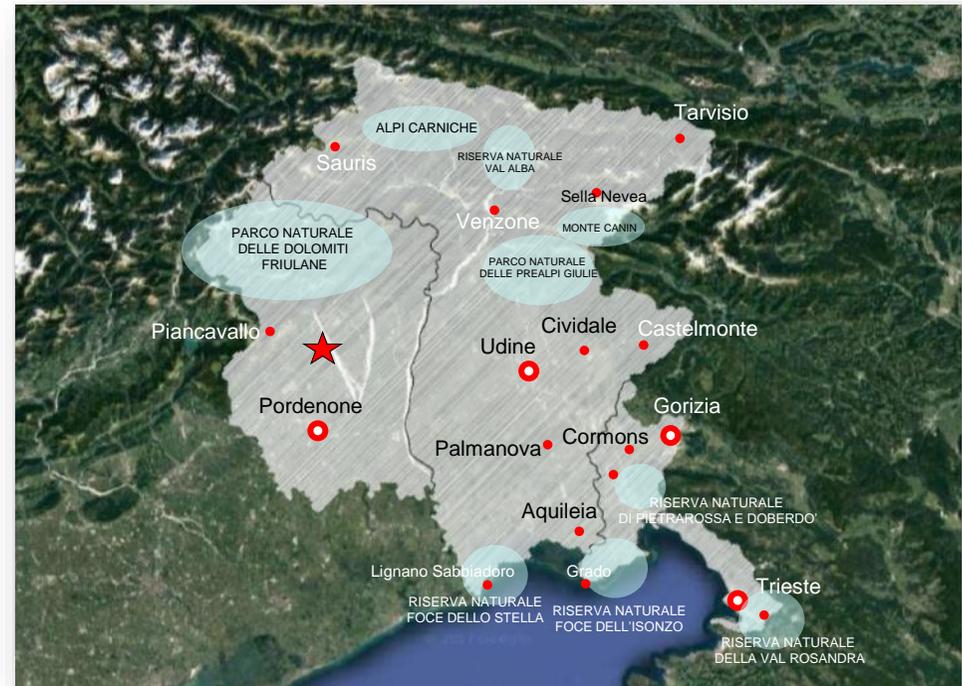
Regione Friuli Venezia Giulia

Il Friuli-Venezia Giulia è una regione a statuto speciale posta nell'Italia nord-orientale, confinante con altre due realtà etnico-linguistiche del continente europeo: quella germanica e quella slava. Il territorio ha subito, nel corso dei secoli, la dominazione di varie popolazioni (Il nome Friuli è di origine romana e deriva dalla città di Forum Iulii fondata da Giulio Cesare verso la metà del I secolo a. C.), che hanno fortemente caratterizzato e diversificato lo sviluppo e l'architettura di diversi centri urbani: Aquileia di origine romana, Cividale prima romana poi longobarda, Udine di stampo veneziano, Trieste città mitteleuropea con architetture che rimandano allo stile eclettico, al neoclassico, al liberty ed alla secessione viennese.

Montereale Valcellina è oggi un piccolo paese, ma le sue origini sono molto antiche. I reperti dell'età del bronzo e della prima età del ferro ritrovati nell'area della necropoli paleoveneta del Dominu confermano l'antichità dell'insediamento umano fino dal quattordicesimo secolo avanti Cristo. Inoltre i numerosi e notevoli reperti d'età imperiale e tardo-romana attestano una certa rilevanza dell'intera area.

La particolare conformazione morfologica in cui si suddivide il territorio (alpina, collinare, pianeggiante e costiera) offre, inoltre, una pluralità di eccellenze naturali, culturali, enogastronomiche e turistiche: sono numerosi infatti i parchi naturali e le aree protette (come il Parco Naturale delle Dolomiti Friulane o la Riserva naturale statale Marina Miramare) nonché le offerte turistiche (sei località sciistiche in zona montana, altrettante balneari sulla zona costiera e numerose altre eccellenze distribuite uniformemente sul territorio).

Montereale Valcellina è un comune italiano di 4 297 abitanti del Friuli-Venezia Giulia, situato alla fine della pianura padana pordenonese tra il torrente Cellina, il monte Fara e il monte Spia. Il territorio comunale risulta compreso tra i 170 e i 1.641 metri sul livello del mare: l'escursione altimetrica massima è pari a 1.471 metri.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Il Friuli Venezia Giulia è interessato dal passaggio dell'autostrada A4 (che attraversa l'intera Pianura Padana e taglia la regione nella fascia più meridionale, passando per Palmanova e Trieste), l'autostrada A23 (che da Palmanova, passando per Udine e Tarvisio, si ricollega alla viabilità autostradale austriaca) e l'autostrada A28 (che, partendo dalla città veneta di Portogruaro, termina a Conegliano passando per il capoluogo friulano di Pordenone). Un ultimo tratto, l'A34, è stato recentemente inaugurato e funge da collegamento tra Villesse (lungo l'A4) e la città di Gorizia.

Collegamenti ferroviari

Sono presenti cinque linee ferroviarie a doppio binario ((Mestre) - Latisana - Cervignano - Monfalcone - Trieste; Monfalcone - Gorizia - Udine; Aurisina - Villa Opicina; Udine - Pordenone - Sacile - (Mestre); Udine - Tarvisio) e cinque linee secondarie a semplice binario (Udine - Cervignano; Gemona - Sacile; Casarsa - Cordovado - (Portogruaro); Gorizia - confine di Stato (Nova Gorica); Udine - Cividale).

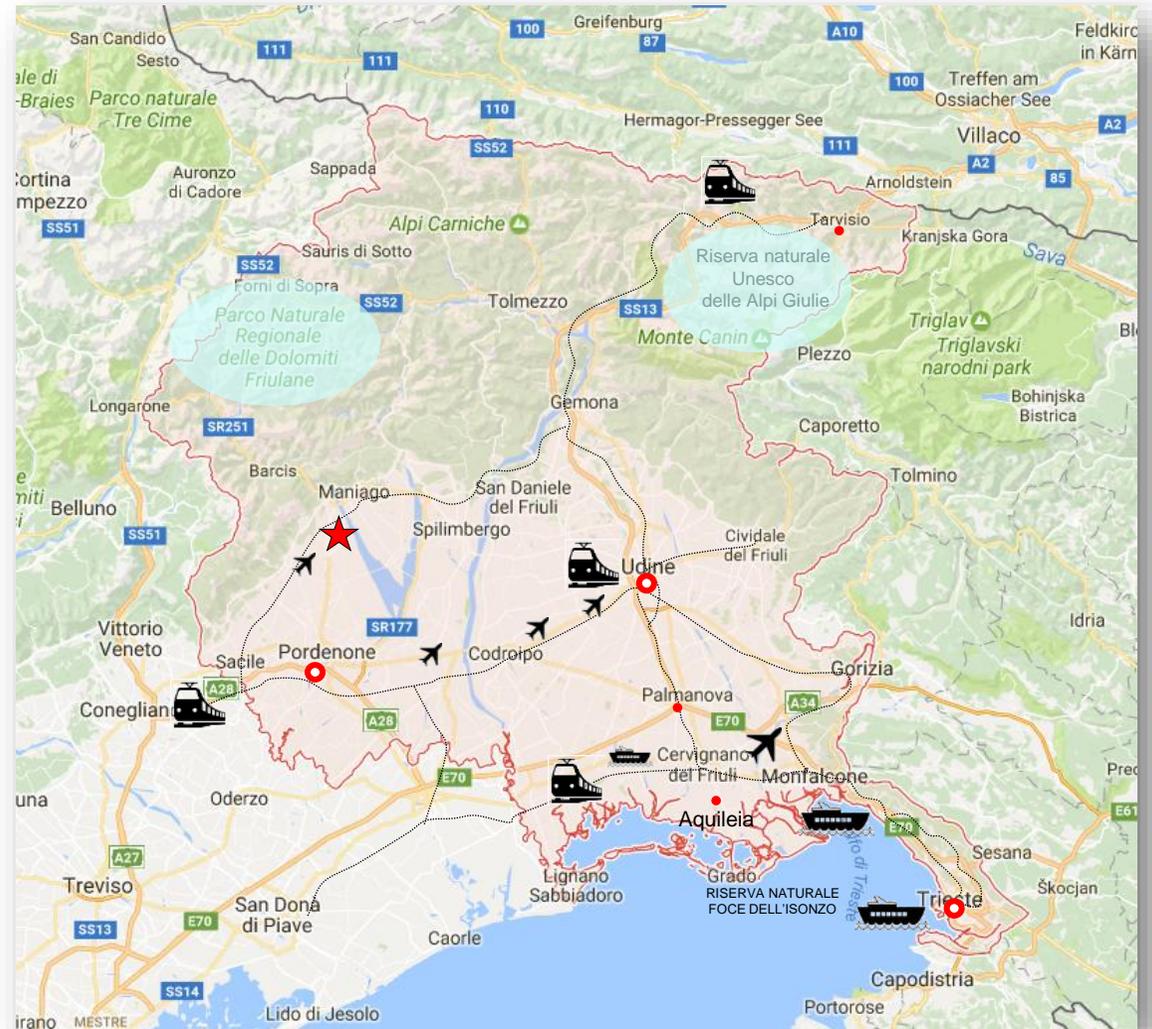
Collegamenti marittimi

In regione sono presenti tre aree portuali: due collocate direttamente sul mare Adriatico (Trieste e Monfalcone) e una di tipo fluviale, a San Giorgio di Nogaro.

Collegamenti aerei

Il Friuli è dotato di un aeroporto per voli civili di linea (Ronchi dei Legionari) e da ulteriori quattro aeroporti militari/minori (Aviano (PN) – militare, sede dell'USAF: aeronautica militare statunitense; Campoformido (UD) - civile turistico; Rivolto (UD) – militare, sede delle Frecce Tricolori; Casarsa (PN) - militare).

Il compendio proposto è servito dalla SR251 e dista circa 16 km da Pordenone.





2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

Montereale Valcellina, situato nella provincia di Pordenone, sorge su un terrazzo alluvionale fra il Torrente Cellina, il Monte Spia, il Monte Castelo e il Monte Fara e costituisce la porta spalancata sulla splendida Valcellina.

Le sue origini sono molto antiche, i reperti dell'età del bronzo e della prima età del ferro ritrovati nell'area della necropoli paleoveneta del Dominu confermano l'antichità dell'insediamento umano fino dal quattordicesimo secolo avanti Cristo. Inoltre i numerosi e notevoli reperti d'età imperiale e tardo-romana attestano una certa rilevanza dell'intera area.

A Montereale Valcellina la storia si lega alla leggenda: Plinio, nella sua opera intitolata Naturalis historia, parla di alcune città della Regio X Venetia et Histria e tra queste cita l'introvabile città di Caelina.

Montereale, fino al 1291 denominata Calaresius, è una tra le più importanti località di interesse storico ed archeologico del Friuli Venezia Giulia. Alcune campagne di scavo hanno documentato la frequentazione del luogo a partire almeno dal X - IX secolo a.C. e la presenza di una torre di avvistamento di epoca romana.

E' anche nota per essere la terra di Domenico Scandella detto "Menocchio", un mugnaio che in una imprecisata giornata del 1599, fu condannato al rogo dall'Inquisizione e bruciato in Contrada Maggiore a Pordenone per eresia.

Chi gira per i paesi che formano il Comune di Montereale Valcellina (il capoluogo, Grizzo, Malnisio e San Leonardo le frazioni), coglie novità e storia in ogni angolo grazie ai ben conservati elementi dell'architettura tradizionale.

La maggior attrazione a Malnisio, è la grande Centrale Idroelettrica "A. Pitter", prima centrale idroelettrica delle Venezie e tra le prime in Italia, ideata nel 1895 - 1896 dall'ingegnere pordenonese Luigi Salice e dal nipote Aristide Zenari, fatta propria nel 1897 dalla "Società Promotrice per l'utilizzo delle forze idrauliche del Veneto" (chiamata più semplicemente "Società Cellina") di Venezia.

Fermata nel 1988, è ora visitabile per i cimeli del pionierismo idroelettrico che custodisce.

Attraverso un intreccio di sentieri e mulattiere sono accessibili tutti i cocuzzoli dei monti che proteggono le spalle a Montereale e che offrono suggestivi panorami.

La stupenda "stretta" del Cellina, area di tutela ambientale, costituisce un gioiello naturale.

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico – Parco Naturale delle Dolomiti Friulane



L'area protetta si estende dalla provincia di Pordenone a quella di Udine ed abbraccia la Valcellina (Comuni di Andreis, Cimolais, Claut, Erto e Casso), l'Alta Valle del Tagliamento (Comuni di Forni di Sopra, Forni di Sotto) ed i territori confluenti verso la Val Tramontina (Comuni di Frisanco e Tramonti di Sopra).

Le vette dolomitiche, **patrimonio dell'UNESCO**, e gli splendidi scenari naturalistici rendono questa zona un vero e proprio paradiso per l'escursionismo, il trekking e l'alpinismo.

Il Lago di Barcis dall'acqua colore verde brillante accoglie i visitatori nella solare conca di Barcis.

Questo specchio d'acqua si presta egregiamente agli sport acquatici che trovano una location imperdibile per la loro pratica attorniate dal contesto naturale delle Prealpi Friulane. Vela, surf, canoa e Kayak sono solo alcune delle discipline d'elezione di questo lago.

La tranquillità delle sponde e la fitta rete sentieristica e ciclabile rendono il contesto ideale per gli appassionati di trekking e ciclismo, nonché per le famiglie grazie alle zone attrezzate in grado di regalare qualche serena ora di relax.

A poca distanza da Barcis la Riserva Naturale della Forra del Cellina offre la possibilità di visitare uno degli ambienti di forra più interessanti di tutta la penisola.



La Diga del Vajont



La diga del Vajont sorge nella forra scavata dal torrente Vajont, affluente del fiume Piave. Nasce come "deposito" d'acqua necessario per regolarizzare i deflussi, dove far convogliare le acque provenienti dal lago artificiale di Pieve di Cadore.

Si sviluppa su un primo progetto dell'ing. Carlo Semenza, direttore del Servizio costruzioni idrauliche della SADE (Società Adriatica di Elettricità), fondata nel 1905 per la "costruzione e l'esercizio di impianti per la generazione, trasmissione e la distribuzione di energia elettrica in Italia e all'estero".

Lega il suo nome al disastro del Vajont, avvenuto la sera del 9 ottobre 1963, causato dalla frana del Monte Toc e da allora non è più utilizzata per la produzione di energia elettrica.

Ad oggi è possibile visitare la zona della diga e vedere la frana da vicino in quanto è raggiungibile anche in macchina e la strada costeggia la frana. Per arrivare sul coronamento della diga è invece possibile partecipare alla visita guidata, ma vale la pena visitare anche il vicino borgo di Erto.

Dal 2005 l'ultima domenica di settembre ogni anno si tiene la corsa podistica "Percorsi della memoria", i partecipanti percorreranno alcuni tratti di strade e sentieri interrotti o distrutti dal Vajont ed attraverseranno luoghi particolarissimi e generalmente inaccessibili al pubblico.



3. Immobile

3.1 Localizzazione

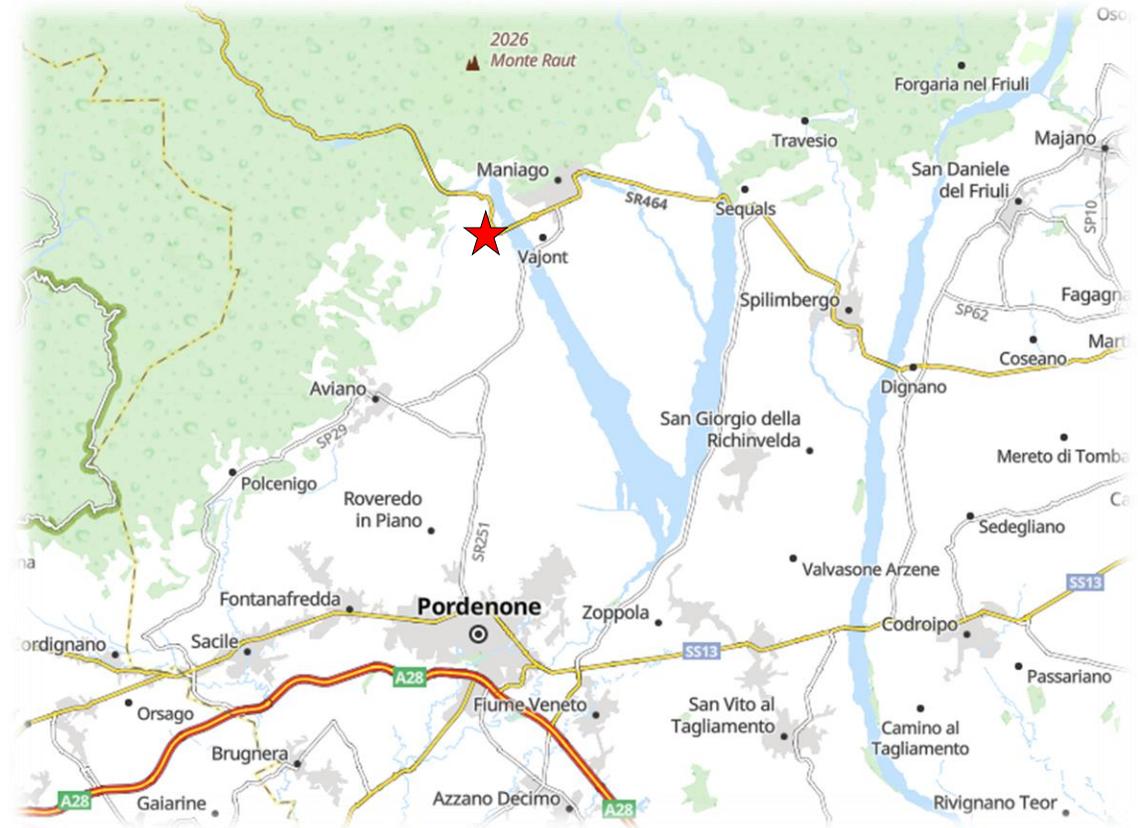
LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

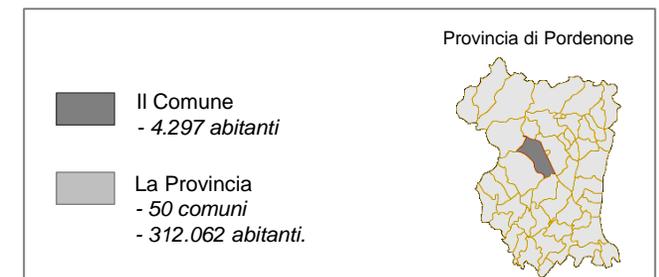
-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

La località

Montereale Valcellina è un comune italiano di 4 297 abitanti del Friuli-Venezia Giulia situato alla fine della pianura padana pordenonese tra il torrente Cellina, il monte Fara e il monte Spia. Il territorio comunale risulta compreso tra i 170 e i 1.641 metri sul livello del mare: l'escursione altimetrica massima è pari a 1 471 metri.



Comune di Montereale Valcellina e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

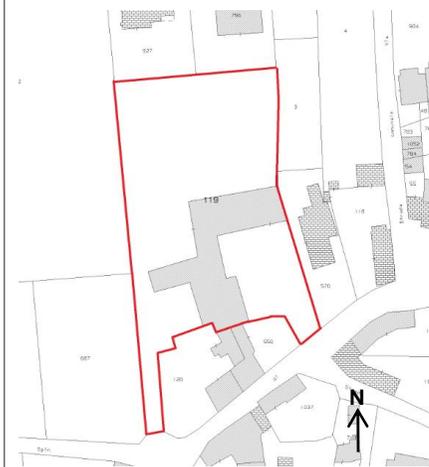
La Villa, sita lungo via Giulia, fu edificata per volontà della famiglia Tonon verso la metà del XVIII secolo.

La famiglia di origini venete giunse a San Leonardo Valcellina durante il XVIII secolo per svolgere attività di commercio e di gestione delle tenute poste in prossimità dei greti del torrente Cellina.

L'assetto attuale della villa, d'impianto settecentesco, è il frutto della risistemazione e rivisitazione in stile Liberty realizzata per volere di Arturo Tonon nei primi anni del Novecento.

L'edificio, posto in posizione arretrata rispetto all'asse viario, è circondato da una ampia area verde, con diverse essenze arboree.

Il compendio si compone sostanzialmente da due distinte porzioni: «la Villa» il cui piano terra era stato destinato a pizzeria, e la «barchessa» di recente costruzione, al momento rimasta incompiuta.



DATI CATASTALI

Comune di Montereale Valcellina
NCT
Foglio 48 p.IIa/e 119
NCEU
Foglio 48 p.IIa/e 119 subb. 2-3-4-5-6

— Perimetro proprietà

COMUNE: Montereale in Valcellina (PN)
● LOCALITA': San Leonardo
INDIRIZZO: Via Giulia
COORDINATE GEORIFERITE: 46.097017, 12.681147
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si in parte
STATO CONSERVATIVO: SUFFICIENTE
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid red; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Sup. territoriale 4.210 mq </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: grey; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Sup. lorda coperta 1.742 mq </div>



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

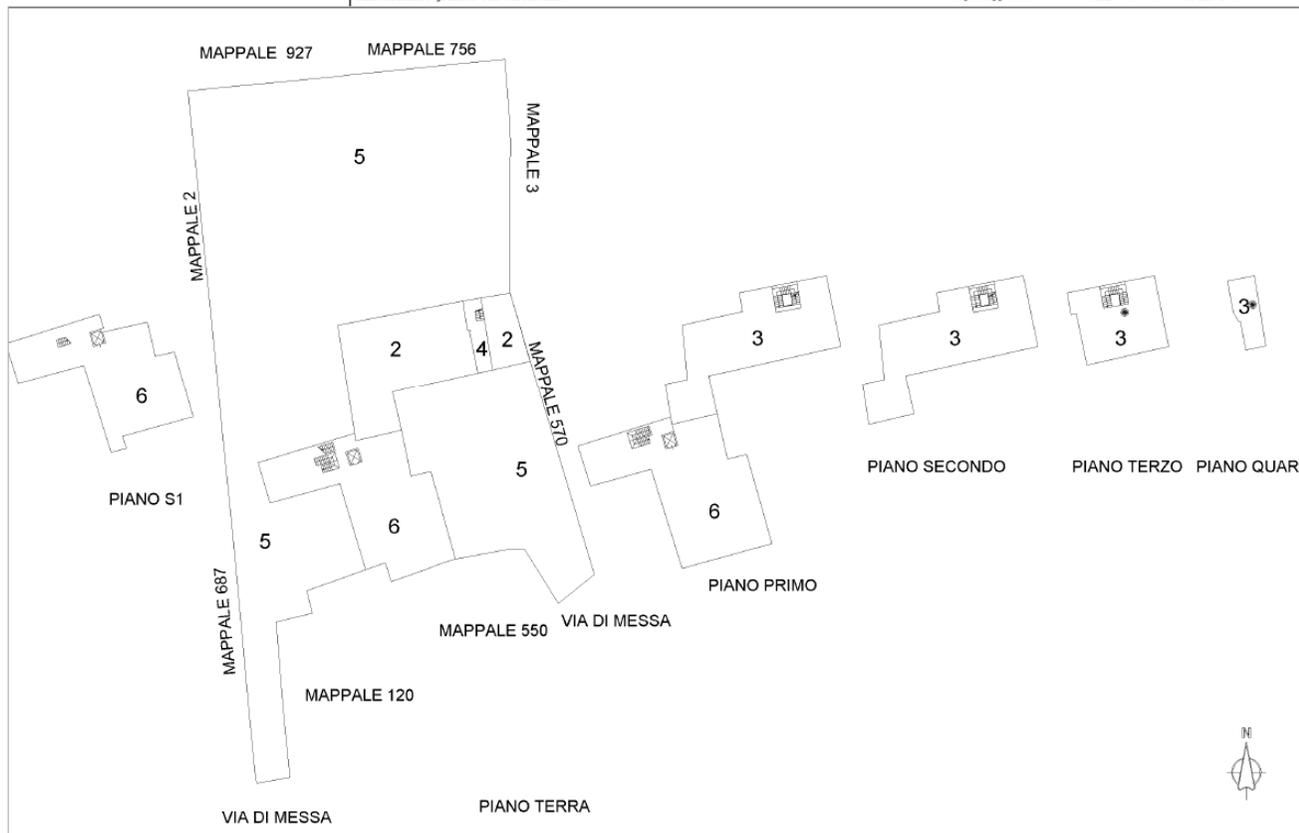
Consistenze

Superficie territoriale:	mq 4.210
Superficie sedime:	mq 680
Superficie lorda coperta:	mq 1.742
Superficie scoperta:	mq 3.530



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: David Davide	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Pordenone	N. 653
Comune di Montereale Valcellina	Sezione:	Foglio: 48	Particella: 119	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappale n. 38374 del 21/07/2023 scala 1 : 500





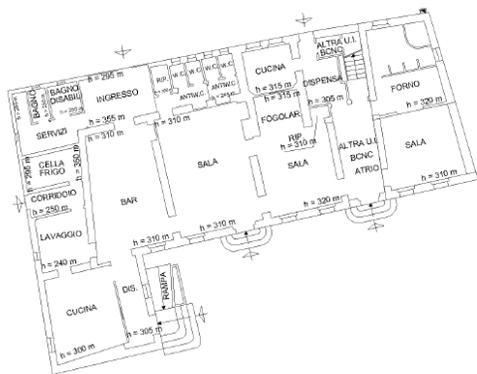
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Comune di **Montereale Valcellina**
Via Giulia oiv. **16**

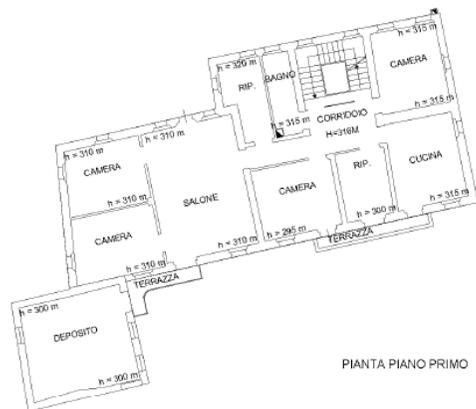
Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: **48**
 Particella: **119**
 Subalterno: **3**

Compilato da:
David Davide
 Iscritto all'albo:
Ingegneri
 Prov. Pordenone n. **653**

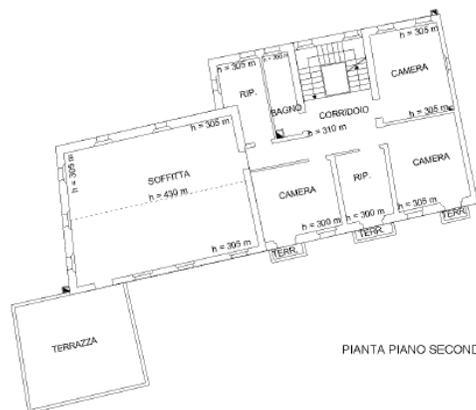
Planimetria
 Scheda n. **1** Scala **1: 200**



PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica

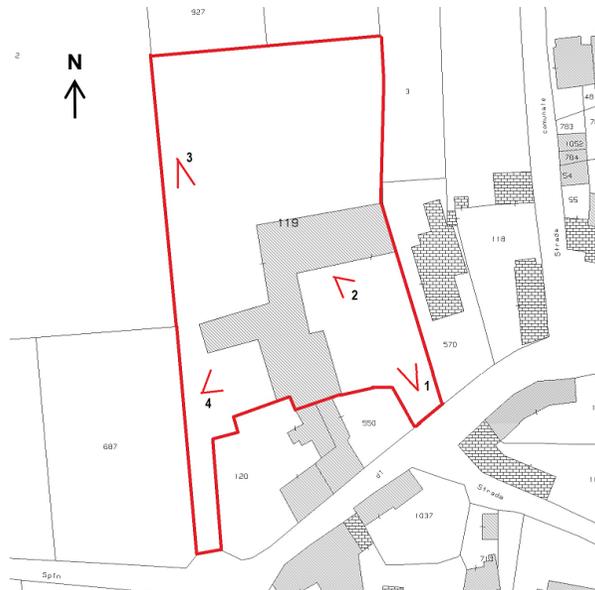


Foto immobile cono ottico n°1



Foto immobile cono ottico n°2



Foto immobile cono ottico n°3



Foto immobile cono ottico n°4

3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica*Foto porzione vincolata**Foto porzione al grezzo, non vincolata**Foto porzione vincolata, ex pizzeria*

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria prot. n. 103 del 23/06/2021

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004



DECRETA

che l'immobile denominato *Villa d'epoca nota come Villa Tonon*, sito a Montereale Valcellina (PN), in località San Leonardo Valcellina, via Giulia n. 18, così come meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, ad esclusione della porzione definita "barchessa" e perimetrata in blu nell'allegato estratto di mappa, è dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto legislativo.

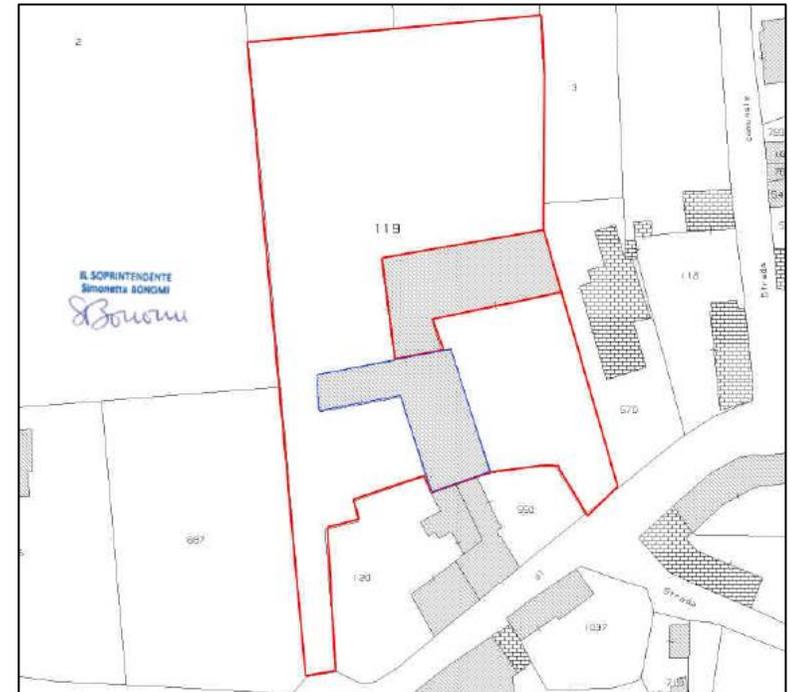
La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto, che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio pubblicità immobiliare competente per territorio dalla SABAP-FVG e avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso al presente provvedimento è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della cultura, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

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

In considerazione di quanto premesso, ritenuto che l'immobile denominato Villa d'Epoca – San Leonardo Valcellina nel comune di Montereale Valcellina (PN), (catastalmente distinto al F. 48, mapp. 119, sub. 1 C.F.; F. 48, mapp. 119 C.T., limitatamente alla porzione evidenziata in rosso nell'allegato estratto di mappa) costituisce parte integrante del tessuto insediativo del locale abitato rispetto al quale si colloca come significativo elemento dal punto di vista urbanistico ed architettonico; considerate le caratteristiche architettoniche dell'edificio sorto verso la metà del XVIII secolo per volontà della famiglia veneta Tonon, rivisitato in chiave liberty all'inizio del Novecento in linea con gli stili stilistici diffusi nel periodo antecedente la prima guerra mondiale, constatato che non sussiste alcun rischio archeologico in sedime si ritiene che l'immobile denominato *Villa d'Epoca – San Leonardo Valcellina* nel comune di Montereale Valcellina (PN) limitatamente all'edificio storico debba riconoscersi come bene culturale, degno di tutela secondo quanto previsto dal D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

<p>Piano Urbanistico Regionale Generale (P.U.R.G.) Approvato con DPGR n. 0826/Pres del 15.09.1978 - Decreto del Presidente della Giunta regionale di approvazione del PURG</p>	<p>PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) Approvato con D.P.Reg del 24 aprile 2018, n. 0111/Pres recante l'approvazione del Piano paesaggistico regionale, pubblicato sul supplemento ordinario n. 25 del 9 maggio 2018 al BUR n. 19 del 9 maggio 2018.</p>	<p>Variante n° 16 al Piano Regolatore Generale comunale approvata con deliberazione del Consiglio comunale n° 16 del 16.05.2012 e la successiva variante n° 19 approvata con deliberazione del Consiglio comunale n° 59 del 23.12.2021.</p>
<p>Il Piano Urbanistico Regionale Generale del Friuli Venezia Giulia (PURG, in vigore dal 1978), basato sul principio dell'urbanistica "a cascata", rappresenta il vigente sistema organico di disposizioni generali di direttive alle quali attenersi nella redazione dei piani di grado subordinato. Sono consultabili i documenti e le relative attività sul sito istituzionale della Regione Friuli Venezia Giulia (www.regione.fvg.it).</p>	<p>Il PPR è lo strumento di pianificazione finalizzato alla salvaguardia e gestione del territorio nella sua globalità. Il PPR ha lo scopo di integrare la tutela e la valorizzazione del paesaggio nei processi di trasformazione territoriale, anche come leva significativa per la competitività dell'economia regionale. Sono consultabili i documenti e le relative attività sul sito istituzionale della Regione Friuli Venezia Giulia (www.regione.fvg.it).</p>	<p>Riferimenti del P.R.G.C. di Montereale Valcellina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Variante n° 82 al P.R.G.C. avente i contenuti di nuovo Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 14 comma 9 L.R. 19/12 approvata con Delibera C.C. 58 del 29/07/2019; • P.R.G.C. entrato in vigore in data 16.11.2006, • NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 28 ZONE A - DI INTERESSE STORICO. SOTTOZONE A.0.1 -DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RESTAURO, Art.33 ZONE B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO. SOTTOZONA B.2 - RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO, Art.84 SEDIME STRADALE (Strada in previsione di piano);

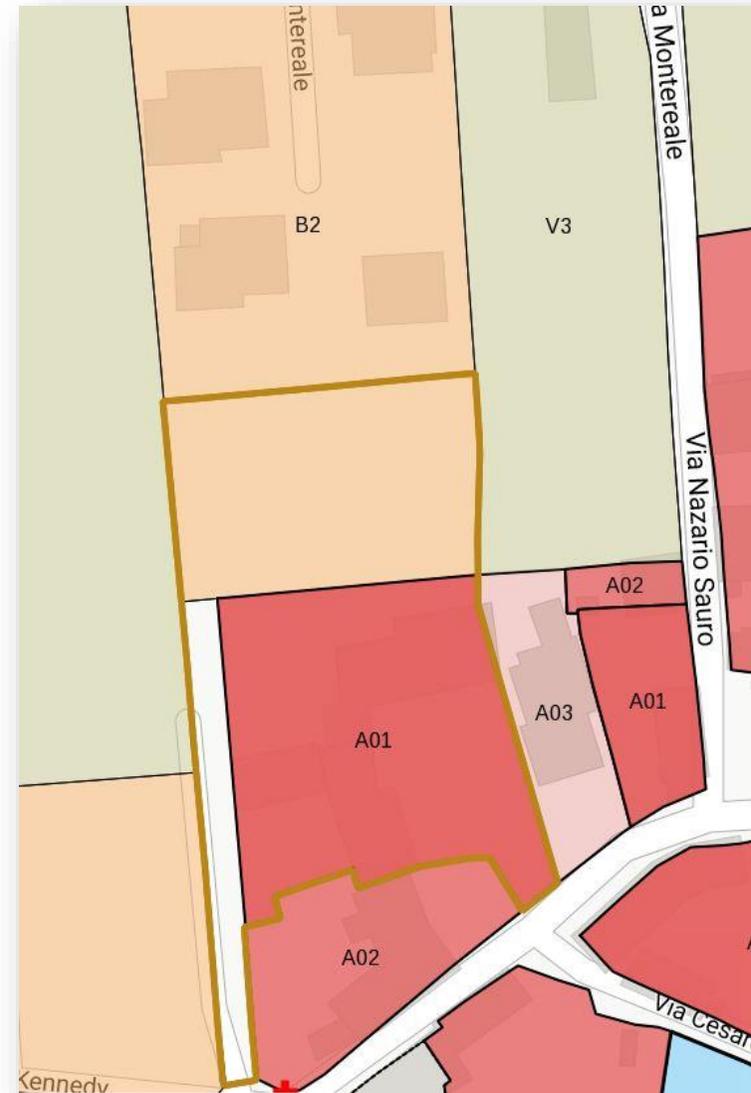
PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Variante n° 16 al Piano Regolatore Generale comunale approvata con deliberazione del Consiglio comunale n° 16 del 16.05.2012 e la successiva variante n° 19 approvata con deliberazione del Consiglio comunale n° 59 del 23.12.2021.

- a) **Parte ZONE A - DI INTERESSE STORICO. SOTTOZONA A.0.1 -DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RESTAURO,**
- b) **Parte ZONE B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO. SOTTOZONA B.2 - RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO**
- c) **Parte SEDIME STRADALE (Strada in previsione di piano);**

Per il mappale:

- Non sussiste il vincolo di cui all'art. 1 O della L. 353 del 21.11.2000;
- Sussiste il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 del 22.01.2004;
- Terreni non ricompresi all'interno dell'inventario dei prati stabili di cui all'art. 6 della L.R. n. 9 del 29.04.2005.



Approfondimento N.T.A.

Art. 28 - Zone A.0.1 - di interesse storico soggette a restauro

Definizione e finalità

1. Sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di interesse storico-monumentale e storico-architettonico: beni culturali vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo n. 42/2004; edifici schedati dal Centro regionale di catalogazione e restauro di Villa Manin; altri edifici riconosciuti per le loro caratteristiche storico-monumentali o storico-architettoniche, anche novecentesche. Per esse il PRGC prevede, come categoria di intervento prevalente, il restauro.

Destinazioni d'uso

2. Le destinazioni d'uso consentite, purché congruenti con la tipologia e le caratteristiche storico-architettoniche dei singoli edifici e del contesto, sono:

- residenziale;
- alberghiera, ricettivo complementare, direzionale;
- commerciale al dettaglio di vicinato e di media struttura;
- servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di uso pubblico;
- servizi;
- altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano. È consentita la modifica del numero delle unità immobiliari, purché essa sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici di interesse storico. Rispetto alle destinazioni d'uso previste dall'art. 26, per quanto riguarda le attività commerciali in tale sottozona sono consentite solo attività commerciali al dettaglio fino a 400 mq di superficie di vendita.

Modalità e categorie di intervento

3. Per gli edifici di interesse storico-monumentale e storico-architettonico che caratterizzano tali zone, sono consentite la manutenzione edilizia e il restauro, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26. Qualora dall'analisi dello stato di fatto (contenuta negli elaborati n. 7.1.1 "Specificazioni zonizzative: San Leonardo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.2.1 "Specificazioni zonizzative: Malnisio, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.3.1 "Specificazioni zonizzative: Grizzo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.4.1 "Specificazioni zonizzative: Montereale, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000" del PRGC) risulti che in tale zona sono presenti anche altri edifici, di interesse storico-ambientale o di formazione recente, per essi sono consentite risanamento conservativo, la ristrutturazione e la demolizione, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

Parametri edificatori e urbanistici

4. È consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, per una sola volta sino a un massimo di 100 mc, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

5. Nel caso di motivate esigenze di ordine funzionale connesse a attività alberghiere e ricettivo-complementari, direzionali, commerciali, o *di servizi*, per i beni non interessati da vincolo ai sensi della parte seconda del decreto legislativo n. 42/2004, è consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, per una sola volta sino a un massimo di 200 mc, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

Art. 33 - Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento**Definizione e finalità**

1. Sono costituite da aree a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenziale;
- alberghiera, ricettivo complementare, direzionale;
- commerciale al dettaglio di vicinato e di media struttura;
- servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di uso pubblico;
- servizi;
- artigianale e altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano.

Non è consentito l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali di produzione. Per quelle esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali adeguamenti a norme igienico-sanitarie e di sicurezza del luogo di lavoro. È consentito il mantenimento dei ricoveri zootecnici di limitate dimensioni, con un massimo di 2 UBA (piccole stalle, conigliere, pollai, ecc.), funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo, purché siano compatibili con la residenza e abbiano una distanza minima di 10 m dagli edifici residenziali. Per gli allevamenti zootecnici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali adeguamenti a norme igienico-sanitarie e di sicurezza del luogo di lavoro, senza aumento del numero dei capi allevati o cambio di specie allevata.

Parametri edificatori

2. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

- If: 1 mc/mq
N. Max Piani: 3
Dc: 5 m oppure a confine in caso di contiguità o previa convenzione con il confinante
Ds: 5 m o in allineamento sugli edifici esistenti

Prescrizioni particolari

3. Nel caso in cui siano presenti impianti industriali dismessi, specie se l'individuazione della zona è avvenuta per trasformazione di una zona D.3, l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) potrà subire un incremento fino al 50 per cento, purché ciò sia compatibile con le condizioni ambientali e insediative della zona e del contesto.

4. In Area di convenzione la realizzazione di opere tipiche di permesso di costruire è soggetta alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente, tra l'altro, la realizzazione e cessione gratuita al Comune di servizi ed attrezzature collettive consistenti in:

- a) a Montereale capoluogo, via Monte Spia: almeno m² 600 di parcheggio e m² 600 di verde come indicato in zonizzazione;
- b) a San Leonardo, via della Madonna: almeno m² 600 di parcheggio, presso via della Madonna;
- c) a Montereale capoluogo, tra via dell'Omo e via della Croce: cessione gratuita al Comune della viabilità individuata in zonizzazione e sistemazione del fondo con materiale naturale permeabile.

5. Nella zona B2 oggetto delle modifiche 4 e 8 del PRGC variante 17 sono da realizzarsi idonei sistemi di mitigazione dell'impatto visivo e odorigeno derivante dall'allevamento esistente a San Leonardo a sud di via della Madonna (esempio: siepi lungo i confini).

6. Nella zona B2 oggetto della modifica 4 del PRGC variante 17 l'edificazione è ammessa esclusivamente a una distanza dall'allevamento esistente a San Leonardo a sud di via della Madonna superiore a 300 metri.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

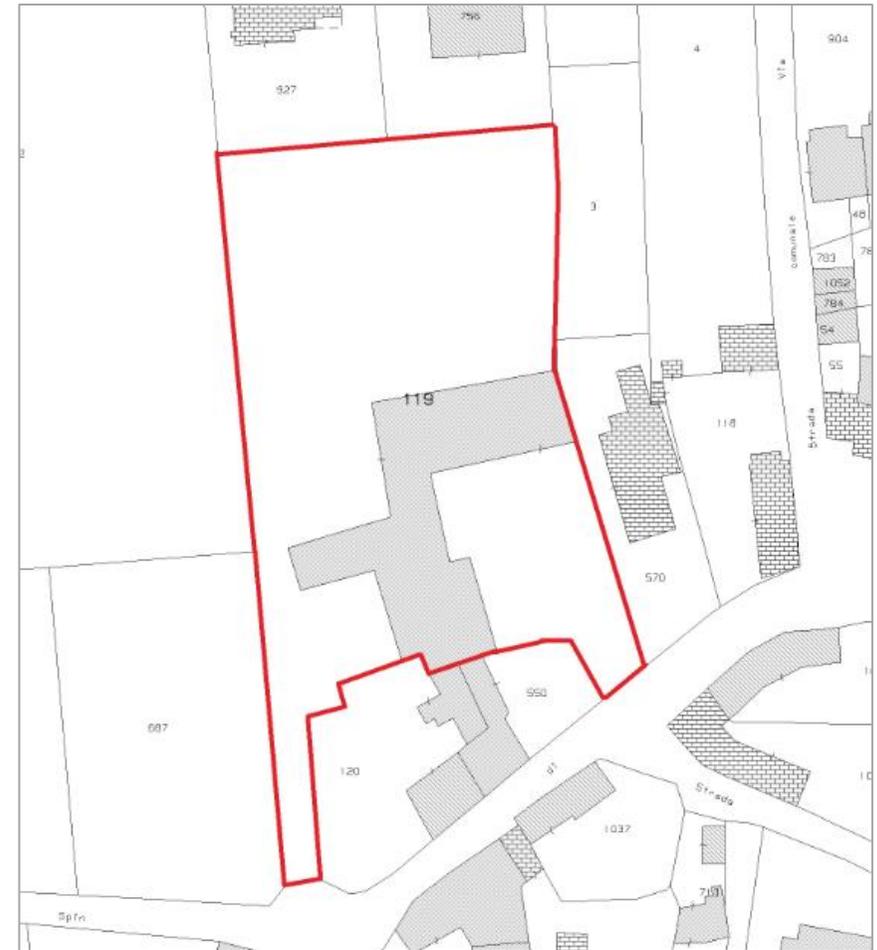
Superficie territoriale:	mq 4.210
Superficie sedime:	mq 680
Superficie lorda coperta:	mq 1.742
Superficie scoperta:	mq 3.530

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

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

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

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

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

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- 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 - DIMORE**, 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

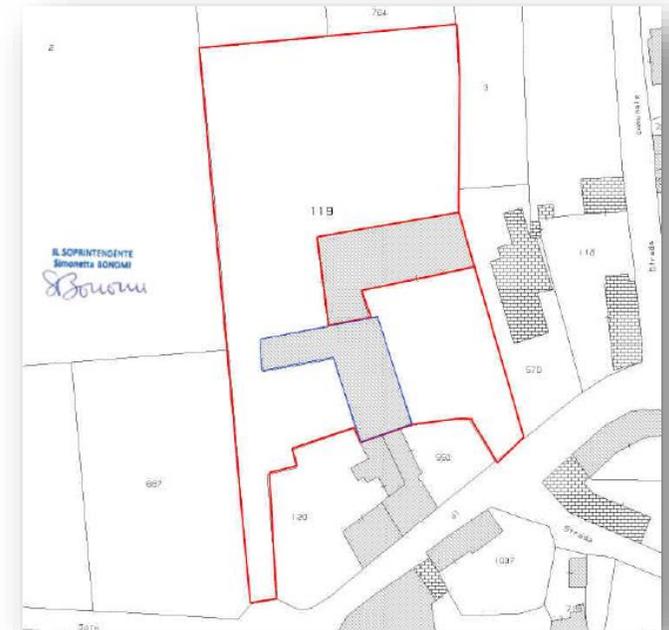
6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

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

Vincolo di interesse storico artistico emesso da Segretariato regionale Friuli Venezia Giulia, con decreto n. 103 del 23/06/2021 ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Immobile dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ad esclusione della porzione definita "barchessa" e perimetrata in blu nell'allegato estratto di mappa.

Il Parere alla concessione è stato richiesto alla Soprintendenza in data 18/03/2024 con nota prot. 2339 e con nota assunta al prot. 5417 del 12/06/2024, il Segretariato Regionale **ha Autorizzato la Concessione con Decreto n. 117 del 12/06/2024** indicando le seguenti prescrizioni:

1. il bene dato in concessione non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004. Dovrà essere assicurata la conservazione del bene mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi, specie per gli elementi architettonici e decorativi. Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi, interni ed esterni, che non rispettano, ovvero non recuperino adeguatamente, l'articolazione storica degli edifici, e, segnatamente i loro caratteri distributivi più salienti. Ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione;
2. le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dalla prevista destinazione turistico-ricettiva;
3. eventuali sub-concessioni temporanee dovranno essere subordinate all'autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 106, comma 2bis del D.Lgs. 42/2004;
4. al termine del contratto di Concessione il Demanio dovrà comunicare alla Soprintendenza l'eventuale rinnovo o il rientro del bene nelle disponibilità dello stesso, e così ad ogni successiva scadenza.



6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia – DIMORE** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

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

*In riferimento alle indicazioni e **prescrizioni** contenute nei documenti di vincolo/tutela e di pianificazione territoriale-urbana **evidenziate dal Comune e dalla Soprintendenza** attraverso i documenti sottoscritti e/o rilasciati ad esito del percorso di concertazione, descrivere eventuali:*

- **punti di forza e le opportunità della valorizzazione** riferite sia all' immobile che all'ambito territoriale a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della salvaguardia degli ecosistemi esistenti anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficiamento energetico
- **altre indicazioni progettuali** che dovranno essere prese in considerazione nella stesura della proposta.

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: (specificare gli interventi ammessi come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e di tutela vigenti)

Per gli edifici di interesse storico-monumentale e storico-architettonico che caratterizzano tali zone, sono consentite la manutenzione edilizia e il restauro, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 2 del presente Regolamento.

- saranno previste le seguenti nuove funzioni (indicare le funzioni ammesse come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e di tutela vigenti)

- alberghiera, ricettivo complementare, direzionale;
- commerciale al dettaglio di vicinato e di media struttura;
- servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di uso pubblico;
- servizi;
- altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano;
- residenziale;



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

LA COMMISSIONE REGIONALE

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

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

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*;

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

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

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, così come modificato dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 giugno 2021, n. 123;

VISTO il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, recante *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, convertito con modificazioni dalla Legge 22 aprile 2021, n. 55;

VISTO il Decreto MiBACT-SR-FVG Rep. n. 5 del 21 febbraio 2020, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia, secondo quanto previsto dall'art. 47 del citato D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

VISTO il Decreto del Segretariato Generale Rep. n. 825 del 16 settembre 2022, con il quale il Segretario Generale conferiva al dott. Andrea Pessina l'incarico di Direttore del Segretariato regionale del Ministero della Cultura per il Friuli Venezia Giulia, di seguito 'SR-FVG';

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 marzo 2024, n. 57 recante *Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, che all'art. 41, comma 7 statuisce che fino all'adozione dei corrispondenti decreti di cui all'articolo 40, comma 2, continuano ad operare le Commissioni regionali per il patrimonio culturale di cui all'articolo 47 del Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 2 dicembre 2019, n. 169

VISTO il Decreto MIC-SR-FVG Rep. n. 110 del 23 maggio 2024 con il quale è stato modificato il Decreto di istituzione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia sopra citato;

VISTO il Decreto della Commissione regionale per il patrimonio culturale MIC-SR-FVG Rep. n. 103 dd 23.06.2021, con il quale è stato sottoposto a tutela l'immobile denominato **Villa Tonon**, sito a Montereale Valcellina (PN), in località San Leonardo, via Giulia s.n.c.;

VISTA la nota prot. n. n. 2953 del 08/04/2024, ricevuta in pari data e assunta agli atti d'Ufficio con nota prot. n. 1147 del 08/04/2024 dal SR-FVG, con la quale l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, con sede in via Gorgi n. 18 33100 Udine, ha richiesto l'autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57-bis, comma 1 del citato D.Lgs. 42/2004, dell'immobile denominato **Villa Tonon**, sito Montereale Valcellina (PN), in località San Leonardo, via Giulia s.n.c., catastalmente distinto al Foglio 48, p.c.n. 119, subb. 2, 3, 4, 5, C.F., Foglio 48 119 C.T. del Comune di Montereale Valcellina;

VISTE le note prot. nn. 1185 e 1186 del 09/04/2024 con la quali il SR-FVG invitava rispettivamente la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia, di seguito 'SABAP-FVG' e il Comune di Montereale Valcellina e la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia a esprimere il prescritto parere in ordine all'opportunità di rilasciare la richiesta autorizzazione alla concessione in uso, come previsto dagli art. 57-bis, comma 1 e art. 55, comma 3 del citato D.Lgs. 42/2004;

CONSIDERATO che la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e il Comune di Montereale Valcellina non davano esito alla richiesta entro la scadenza indicata di 30 giorni;

VISTA la nota prot. n. 11987 del 10/06/2024, assunta agli atti con prot. n. 2095 del 10/06/2024 dal SR-FVG, con cui la SABAP-FVG, vista la richiesta dell'Agenzia del Demanio, in cui viene descritto che il bene in argomento è stato inserito nell'ambito





Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

di VALORE PAESE ITALIA, il programma promosso dall'Agenzia del Demanio, dal MiBACT e da ENIT in collaborazione con altri Ministeri e partner istituzionali coinvolti, con l'obiettivo di riunire, sotto un unico *brand*, le reti tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato; nello specifico il bene riguarda il progetto a rete *Dimore*. La valorizzazione dell'immobile propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità come richiesto nella proposta di valorizzazione. Per l'intera superficie, si prevede una destinazione quale attività turistico-ricettive e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, arte, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza; considerato che attraverso la concessione in uso dovranno essere garantite la tutela del valore culturale e identitario del bene, mantenendo l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, per cui non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né alterazione dei prospetti, la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero, nel rispetto dell'organicità del complesso e nella salvaguardia del contesto urbano in cui esso è inserito, la valorizzazione, attraverso idonee forme di promozione e comunicazione e azioni conoscitive programmate, che tengano conto in maniera appropriata dei valori del bene nel suo complesso, la fruizione pubblica, che dovrà coniugare il concetto di accessibilità a quello di visibilità, esprimeva parere favorevole con prescrizioni;

VISTO il verbale – il cui originale è conservato agli atti d'Ufficio – di quanto disposto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 47 del D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169 e dell'art. 41, comma 7, del D.P.C.M. 15 marzo 2024, n. 57, dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia nella seduta di data 11 giugno 2024, che deliberava di concedere la richiesta autorizzazione con le prescrizioni espresse dalla SABAP-FVG con la sopra menzionata nota prot. n. 2095 del 10/06/2024; tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per quanto di competenza

AUTORIZZA

la concessione l'immobile denominato **Villa Tonon**, sito a Montereale Valcellina (PN), in località San Leonardo, via Giulia s.n.c., come sopra descritto e identificato, con le seguenti prescrizioni:

1. il bene dato in concessione non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004. Dovrà essere assicurata la conservazione del bene mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi, specie per gli elementi architettonici e decorativi. Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi, interni ed esterni, che non rispettano, ovvero non recuperino adeguatamente, l'articolazione storica degli edifici, e, segnatamente i loro caratteri distributivi più salienti. Ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione;
2. le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dalla prevista destinazione turistico-ricettiva;
3. eventuali sub-concessioni temporanee dovranno essere subordinate all'autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 106, comma 2bis del D.Lgs 42/2004;
4. al termine del contratto di Concessione il Demanio dovrà comunicare alla Soprintendenza l'eventuale rinnovo o il rientro del bene nelle disponibilità dello stesso, e così ad ogni successiva scadenza.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 57-bis, comma 2 del D.Lgs. 42/2004, le prescrizioni e condizioni contenute nella presente autorizzazione devono essere riportate nell'atto di concessione in uso.

La SABAP-FVG provvederà, ai sensi dell'art. 57-bis, comma 2 del D.Lgs. 42/2004, a richiedere la trascrizione dell'autorizzazione presso l'Ufficio tavolare competente per territorio.



MINISTERO DELLA CULTURA
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

Piazza Libertà, 7 – 34135 – Trieste – TEL. 040 419 4802

PEC: sr-fvg@pec.cultura.gov.it

PEO: sr-fvg@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

Avverso al presente provvedimento sono ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.-

Trieste, data del repertorio

Il Presidente della Commissione

dott. Andrea PESSINA

(documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.
e norme collegate)



MINISTERO DELLA CULTURA
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

Piazza Libertà, 7 – 34135 – Trieste – TEL. 040 419 4802

PEC: sr-fvg@pec.cultura.gov.it

PEO: sr-fvg@cultura.gov.it



COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

PROVINCIA DI PORDENONE

Part. IVA n. 00204370936
Cod. Fisc. n. 81000690933

Tel. (0427) 798782
Fax (0427) 799373

N° 251 di Prot.

Montereale Valcellina, li 29.01.2024

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380.-

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Visti gli atti d'Ufficio

DICHIARA

che secondo la vigente Variante n° 16 al Piano Regolatore Generale comunale approvata con deliberazione del Consiglio comunale n° 16 del 16.05.2012 e la successiva variante n° 19 approvata con deliberazione del Consiglio comunale n° 59 del 23.12.2021, la destinazione urbanistica della particella sotto descritta è la seguente:

F° 48 Map.119

Parte ZONE A – DI INTERESSE STORICO . SOTTOZONE A.0.1 –DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RESTAURO, parte ZONE B – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO. SOTTOZONA B.2 – RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO e parte SEDIME STRADALE (Strada in previsione di piano);

Per il mappale:

- Non sussiste il vincolo di cui all'art. 10 della L. 353 del 21.11.2000;
- Sussiste il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 del 22.01.2004;
- Terreni non ricompresi all'interno dell'inventario dei prati stabili di cui all'art. 6 della L.R. n. 9 del 29.04.2005.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia la presente dichiarazione in carta semplice a richiesta dell'AGENZIA DEL DEMANIO per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA DEI
SERVIZI TECNICO-MANUTENTIVI
(PUIATTI arch. Renzo Fabrizio)

